



JOHANNES KEPLER  
UNIVERSITÄT LINZ

Netzwerk für Forschung, Lehre und Praxis

Institut für Kulturwirtschaft

Arbeitsgruppe Wohn- und Siedlungsforschung

Leitung: a.Univ.-Prof. Dr. Ingo Mörth

# Vom "Wohnen im Hochhaus" zum "Wohnen im Park"



## Endbericht

(= Band 3 des Projektes "Harter Plateau")

A.Univ.-Prof. Dr. Ingo Mörth  
Mag. Susanne Ortner

Linz, Jänner 2004



# **Vom "Wohnen im Hochhaus" zum "Wohnen im Park" Endbericht**

Teil 3 des Projektes  
"Die Hochhäuser am Harter Plateau:  
Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation."

**Dr. Ingo Mörth**  
**Mag. Susanne Ortner**

unter Mitarbeit von:

**Dr. Helmut Hirtenlehner**  
**Gabi Drack**

durchgeführt im Auftrag und mit Förderung  
des Landes Oberösterreich,  
Abteilung Wohnbauförderung

**Linz, Jänner 2004**

## **Projekt**

### **"Die Hochhäuser am Harter Plateau: Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation."**

Phase 1 (1998-1999):

Helmut Hirtenlehner, Josef Lins, Ingo Mörth, G. Christian Steckenbauer, Josef Weidenholzer: *Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 1 (Zwischenbericht): Lage und Umfeld der Hochhäuser am Harter Plateau; Die Struktur der Bewohnerinnen und Bewohner; Problemzonen und Konfliktfelder; Beschreibung der Alternativen zur Verbesserung der Situation.* Forschungsbericht, Linz 1998: Arbeitsgruppe "Sanierungsstudie Harter Plateau" der Institute für Soziologie und Gesellschaftspolitik der Johannes Kepler Universität Linz

Phase 2 (1999-2000)

Helmut Hirtenlehner, Josef Lins, Ingo Mörth, G. Christian Steckenbauer, Josef Weidenholzer: *Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 2 (Endbericht): Die Perspektive der Bewohnerinnen und Bewohner; Die Perspektive der Anrainerinnen und Anrainer; Der Sanierungsvorschlag, die Informationskampagne und die Abstimmung,* Forschungsbericht, Linz 1999: Arbeitsgruppe "Sanierungsstudie Harter Plateau" der Institute für Soziologie und Gesellschaftspolitik der Johannes Kepler Universität Linz

Phase 3 (2002-2003)

Ingo Mörth, Susanne Ortner, unter Mitarbeit von Helmut Hirtenlehner und Gabi Drack: *Vom "Wohnen im Hochhaus zum "Wohnen im Park". Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 3 (Nachuntersuchung),* Linz 2004: Arbeitsgruppe "Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft der Johannes Kepler Universität Linz.

---

#### **weitere Projekte der "Arbeitsgruppe Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft:**

Josef Lins, Ingo Mörth, Helmut Hirtenlehner, G. Christian Steckenbauer: *KOOP-Lebensraum. Ein sozialwissenschaftlich fundiertes Modell nachhaltiger Lebensraum-Entwicklung. Ergebnisbericht einer Befragung von Interessentinnen und Interessenten am Wohnprojekt,* Forschungsbericht, Linz 2001: Arbeitsgruppe "Wohn- und Siedlungsforschung" am Institut für Kulturwirtschaft der Johannes Kepler Universität Linz

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION UND GRUNDLAGEN DER STUDIE .....</b>	<b>11</b>
2.1	Vorgeschichte .....	11
2.1.1	VOM DEMONSTRATIVBAU ZUM PROBLEMGEBIET .....	11
2.1.2	DAS "SANIERUNGSPROJEKT HARTER PLATEAU" .....	12
2.2	Grundlagen der Studie .....	14
2.2.1	DER GENERELLE VERBLEIB DER HOCHHAUSMIETERINNEN .....	14
2.2.2	BAUBESCHREIBUNG "WOHNEN IM PARK" .....	15
2.2.3	AUSSCHÖPFUNGSQUOTE DER BEFRAGUNG.....	16
<b>3</b>	<b>ZUR DEMOGRAPHIE DER BEWOHNERINNEN.....</b>	<b>19</b>
3.1	MieterInnenstruktur.....	19
3.1.1	ALTER DER HAUPTMIETERINNEN .....	19
3.1.2	GESCHLECHT .....	19
3.1.3	TEILNAHME AM ERWERBSLEBEN.....	20
3.1.4	ALTERSVERTEILUNG PENSIONIERTER HAUPTMIETERINNEN .....	20
3.1.5	BILDUNGSNIVEAU .....	21
3.1.6	BERUFLICHE STELLUNG .....	21
3.1.7	EINKOMMEN .....	22
3.2	Haushaltsstruktur.....	23
<b>4</b>	<b>ZUFRIEDENHEIT MIT DER NEUEN WOHNUNG UND WOHNUMGEBUNG.....</b>	<b>25</b>
4.1	Allgemeine Wohnzufriedenheit.....	25
4.2	Beurteilung von Aspekten der Wohnung und des Hauses .....	27
4.2.1	ALLGEMEINE BEURTEILUNG .....	27
4.2.2	FAKTOREN DER GESTALTUNGSBEURTEILUNG.....	30
4.2.3	BEWERTUNG DER GESTALTUNGSFAKTOREN .....	32
4.2.4	GRÜNDE DER UNZUFRIEDENHEIT.....	32
4.2.5	EINFLUSSFAKTOREN FÜR DIE ZUFRIEDENHEIT MIT DER WOHNUNG .....	38
4.2.6	BELASTUNGEN IN DER WOHNUNG.....	39
4.2.7	ZUFRIEDENHEIT MIT WOHNUNGSWAHL.....	40
4.2.8	EINFLUSSFAKTOREN FÜR EINE DIFFERENZIERTE WOHNUNGSWAHL.....	41
4.3	Beurteilung von Wohnanlage und Wohnumfeld .....	42
4.3.1	ALLGEMEINE ZUFRIEDENHEIT .....	42
4.3.2	BEURTEILUNG DES WOHNUMFELDES IM VERGLEICH .....	43
4.3.3	EINFLUSSFAKTOREN FÜR DIE ZUFRIEDENHEIT IN DER WOHNANLAGE "WOHNEN IM PARK" .....	44
4.3.4	FAKTOREN DER WOHNANLAGENGESTALTUNG IN "WOHNEN IM PARK" .....	45

4.3.5	BEWERTUNG DER WOHNANLAGENGESTALTUNG IN "WOHNEN IM PARK" .....	47
4.4	Besondere positive oder negative Erwähnungen .....	47
4.4.1	POSITIVES AN WOHNUNG UND WOHNUMFELD IN "WOHNEN IM PARK" .....	47
4.4.2	NEGATIVES AN WOHNUNG UND WOHNUMFELD IN "WOHNEN IM PARK" .....	48
4.4.3	VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE FÜR "WOHNEN IM PARK" .....	49
4.4.4	GEWÜNSCHTE FREIZEITEINRICHTUNGEN IN "WOHNEN IM PARK" .....	51
<b>5</b>	<b>SOZIALE KONFLIKTE UND SOZIALE INTEGRATION.....</b>	<b>53</b>
5.1	Unsicherheitserfahrungen.....	53
5.2	Nachbarschaftliche Kontakte und soziales Klima .....	54
5.2.1	BEZIEHUNGSDICHTE .....	54
5.2.2	BEZIEHUNGSQUALITÄT .....	55
5.2.3	SOZIALES KLIMA IN DER NEUEN WOHNUMGEBUNG.....	56
5.2.4	EINFLÜSSE ZUR EINSCHÄTZUNG DES BEWOHNERVERHÄLTNISSSES .....	57
5.2.5	ORTE HÄUFIGER SOZIALKONTAKTE .....	57
5.3	Konfliktfelder in Haus und Wohnanlage.....	58
5.3.1	FAKTOREN DER KONFLIKTFELDER.....	60
5.3.2	INTENSITÄT DER KONFLIKTFAKTOREN .....	61
5.4	Konflikte mit MitbewohnerInnen.....	62
5.4.1	AUSZUGSWUNSCH HINSICHTLICH BESTIMMTER NACHBARINNEN .....	62
5.4.2	DAS "AUSLÄNDERTHEMA" .....	63
<b>6</b>	<b>UMZUG UND WOHNUNGSWECHSEL .....</b>	<b>67</b>
6.1	Wahl der Wohnung .....	67
6.2	Gründe für Wahl der Wohnung .....	68
6.2.1	FAKTOREN DER GRÜNDE FÜR DIE WOHNUNGSWAHL.....	69
6.2.2	INTENSITÄT DER WAHLGRÜNDE .....	71
6.2.3	WEITERER WOHNUNGSWECHSEL .....	72
6.2.4	BINDUNG AN WOHNUNG UND WOHNUMGEBUNG .....	73
6.2.5	FAKTOREN DER BINDUNG.....	75
6.2.6	AUSMAß DER BINDUNGSINTENSITÄT.....	77
<b>7</b>	<b>AKTIONSRÄUME UND FREIZEIT .....</b>	<b>79</b>
7.1	Mobilität.....	79
7.2	Aktionsräume .....	79
7.2.1	AKTIONSRÄUME IM VERGLEICH.....	79
7.2.2	FAKTOREN DER AKTIVITÄTEN UND AKTIONSRÄUME .....	80
7.2.3	DAS AUSMAß DER NUTZUNGSINTENSITÄT DIESER AKTIVITÄTEN AM HARTER PLATEAU .....	81

---

<b>8</b>	<b>ZUFRIEDENHEIT MIT DER ABWICKLUNG DER UMSIEDLUNG .....</b>	<b>83</b>
8.1	Bewertung der Vereinbarungen.....	83
8.2	Faktoren der Vereinbarungen.....	84
8.2.2	BEWERTUNG DER VEREINBARUNGEN.....	85
8.3	Einschätzung der neuen Wohn- und Lebenssituation .....	86
8.3.1	WOHNSITUATION .....	86
8.3.2	LEBENSITUATION .....	87
8.4	Finanzieller Aufwand zur Gestaltung der Wohnung .....	89
8.5	"Nicht-Hochhaus-BewohnerInnen" in "Wohnen im Park" .....	89
<b>9</b>	<b>AKZEPTANZ DES UMSIEDLUNGSPROJEKTES .....</b>	<b>91</b>
9.1	Allgemeine Akzeptanz .....	91
9.2	Akzeptanz einzelner Begleitfaktoren .....	91
9.3	Faktoren der Akzeptanz .....	93
9.3.2	BEWERTUNGSINTENSITÄT DER AKZEPTANZFAKTOREN .....	95
9.4	Einflussfaktoren für die Akzeptanz des Umsiedlungsprozesses .....	95
9.5	Auftreten als Schicksalsgemeinschaft .....	96
9.6	Anregungen zur Verbauung des Hochhausareals.....	97
<b>10</b>	<b>"EXECUTIVE SUMMARY" .....</b>	<b>99</b>
<b>11</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>105</b>
11.1	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	105
11.2	Abbildungsverzeichnis.....	105
11.3	Tabellenverzeichnis.....	106





# 1 Vorbemerkung

Fast 30 Jahre beherrschten die Türme der beiden Hochhäuser das Landschafts- und Stadtbild der Harter Plateaus. Einst als Demonstrativbau für die Prosperität und Kompetenz der Linzer VOEST und als Heimstätte für ihre Werksangehörigen errichtet, wurden die Bauten wegen wachsender sozialer Probleme seit den 80er Jahren zum Symbol für verfehlte Siedlungspolitik und misslungene Urbanisierung.

Als nach den Versuchen zur "sozialen Sanierung" (Errichtung eines Streetwork-Projektes für die Haupt-Problemgruppe der Jugendlichen) auch Maßnahmen zur baulichen Sanierung der Stahlbetonriesen und ihres Umfeldes anstanden, tauchte in den Diskussionen verantwortlicher Politiker und Bauträger erstmals auch der Gedanke an einen Abriss der Bauten und an eine Umsiedlung der BewohnerInnen in eine menschengerechtere Wohnanlage auf.

Ob und wie das gehen könnte, ob eine solche radikale Maßnahme auch den Bedürfnissen und Wünschen der Betroffenen selbst entspräche, ob eine umfassende Sanierung nicht doch zielführender wäre, all das waren viele offene Fragen, die geklärt werden mussten.

Diese Klärung wurde einer wissenschaftlichen Arbeitsgruppe der Universität Linz (Angehörige der Institute für Soziologie und für Gesellschaftspolitik) übertragen. Nach Analyse aller Varianten stellte sich auf Basis umfangreicher empirischer Erhebungen heraus, dass eine deutliche Mehrheit der HochhausbewohnerInnen Abriss und Umsiedlung befürworteten, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind.

Die GIWOG als Eigentümer der Hochhäuser und die Wohnbauabteilung des Landes OÖ. entwickelten auf der Grundlage der o.a. Erhebungen ein alternatives Wohnprojekt und Umsiedlungsangebot, das nach umfassender Beratung und Information Ende 1999 von 93 % der MieterInnen befürwortet wurde.

In Sichtweite der Hochhäuser wuchs die neue Anlage "Wohnen im Park" heran, und als Frühjahr 2003 die letzte Bauetappe abgeschlossen und die letzten BewohnerInnen übersiedelt waren, wurden die beiden Bauriesen in einer spektakulären Sprengung am 13. April 2003 beseitigt.

Das ganze Projekt wurde immer wieder auch von kritischen Stimmen begleitet, die meinten, im Interesse der Bewohner oder der Architektur sprechen zu können, und die gegen den Abriss und die Umsiedlung Stellung bezogen.

Als Schlusspunkt des Gesamtprojektes und auch zur Beantwortung kritischer Fragen sollte abschließend die Sicht der Betroffenen auf das europaweit wohl einmalige Sanierungsprojekt, sollten die Erfahrungen und die Verarbeitung der tiefgreifenden Umwälzung der Lebensverhältnisse und die Beurteilung der neuen Wohnsituation einer wissenschaftlichen Untersuchung unterzogen werden. Als Nachfolgerin der ursprünglichen Arbeitsgruppe übernahmen die Unterzeichneten als "Arbeitsgruppe Wohn- und Siedlungsforschung" im Rahmen des Instituts für Kulturwirtschaft der Johannes Kepler Universität Linz diese Aufgabe.

Hiermit liegt das Ergebnis dieser Forschung vor. In dem durchaus differenzierten Bild zeichnet sich als zentrales Ergebnis eine wesentliche Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der Betroffenen und eine hohe Akzeptanz des Projekts auch angesichts der konkreten neuen Wohnverfahren ab.

Linz, im Jänner 2004

a.Univ.-Prof. Dr. Ingo Mörth  
Mag. Susanne Ortner



## 2 Ausgangssituation und Grundlagen der Studie

### 2.1 Vorgeschichte

Der Tag der Sprengung der beiden Hochhäuser am Harter Plateau am 13. April 2003 ist sicherlich als ein denkwürdiges Ereignis zu sehen. Nicht nur, weil die Detonation in einer derartigen Größenordnung (größte Wohnhaussprengung in Europa) als imposant zu betrachten ist und eine Vielzahl an Schaulustigen dies "live" erleben wollte, sondern auch, weil die Sprengung als Schlusspunkt einer langen Entwicklung von der Planung der beiden "Wohnsilos" bis zu ihrer Demolierung und zur Umsiedlung der Bewohner (ebenfalls eine der größten derartigen Aktionen im westlichen Nachkriegseuropa) angesehen werden kann. Wie kam es zu dieser Entwicklung, deren Folgen auf die nunmehr betroffenen Menschen diese Studie untersuchen will?

#### 2.1.1 Vom Demonstrativbau zum Problemgebiet

Die architektonische Realität der beiden nun verschwundenen Hochhäuser vor Sprengung und dem Auszug der BewohnerInnen: 480 Wohnungen für 1500 Personen, gestapelt in zwei scheibenförmigen Bauten zu je 20 Stockwerken mit je zwölf Wohnungen ähnlichen Typs - mit 60, 71 und 74 m<sup>2</sup> Fläche - entlang langer, dunkler, weil innenliegender Gänge; eher trostlose, weil immer wieder verschmierte und besudelte Allgemeinflächen im Haus, aufgerissene Briefkästen und vergitterte Keller (wegen einer Serie von Brandanschlägen Anfang der 90er Jahre). Auch die Außenbereiche der Wohnanlage boten ein eher tristes Bild: weitläufige Parkplätze, Endlager für so manches Autowrack, dutzende Müllcontainer vor den Eingangsbereichen; wenig ansprechende Grünflächen und Spielplätze; dazu noch eine permanente Verkehrsbelastung, da die beiden Gebäude an drei von vier Seiten von stark befahrenen Straßen umgeben waren.

Dabei war das "Harter Plateau" ursprünglich kein Verlegenheitsprojekt zur raschen Deckung des großen Wohnraumbedarfs der sechziger und siebziger Jahre, wie es andernorts an den Stadträndern realisiert wurde - im Gegenteil: Auf dem Harter Rücken, einem Ortsteil der Linzer Nachbargemeinde Leonding, sollte eine komplette Stadt für 20.000 bis 30.000 Einwohner entstehen - mit mehreren Hochhäusern, Geschäftszentren, Schulen und einem eigenen Sportstadion. Motor der ehrgeizigen Pläne des langjährigen Ortsplaners von Leonding, Architekt Gustav Lassy, war die damals boomende VÖEST (so die damalige Abkürzung der "Vereinigten Österreichischen Eisen- und Stahlwerke"), die hier ein weithin sichtbares Zeugnis der prosperierenden verstaatlichten Industrie schaffen wollte, die den Menschen sowohl Arbeit als auch Wohnraum bieten konnte.

Einwände und Gegenstimmen (u.a. wegen der fehlenden regional- und verkehrsplanerischen Einbindung, wegen der Dimension der vorgesehenen Verbauung (160 Hektar !), wegen der Errichtung von Hochhäusern inmitten eines damals dünn besiedelten ländlichen Gebiets) verzögerten das Projekt und ließen es schrumpfen. Ende der sechziger Jahre wurde schließlich der Bau mehrerer Wohnblöcke mit bis zu acht Geschoßen sowie die Errichtung der beiden Hochhäuser<sup>1</sup> bewilligt und von der damals VÖEST-eigenen GIWOG in Angriff genommen (Spatenstich Mai 1972; ein beantragtes drittes Hochhaus scheiterte an Anrainereinsprüchen).

Die beiden Hochhäuser sollten nicht nur als Flaggschiffe der neuen Werkssiedlung, sondern auch als Zeichen der VÖEST für die Kompetenz dienen, neben Industrieanlagen auch Wohn- und öffentliche Bauten mit industriell vorgefertigten Stahl- und Stahlbetonsystemen errichten zu können. Die Vision einer urbanen Zukunft folgte also letztendlich der betrieblichen Notwendigkeit, über ein allseits sichtbares Demonstrationsobjekt zu verfügen, das die Fähigkeit des Unternehmens, derartige Bauvorhaben realisieren zu können, unter Beweis stellen sollte.

1975 waren beide Hochhäuser voll bezogen und bewohnt, zunächst nur von VÖEST-Mitarbeitern und ihren Familien. Damals waren die Wohnungen am Harter Plateau einerseits auf

---

<sup>1</sup> Planung: Architekturbüro "Perotti, Greifeneder und Partner", Linz

Grund ihres technischen Standards begehrt, andererseits wegen der Beendigung des Pendlerdaseins, das vorher eine tägliche, oft stundenlange Fahrt aus den entlegensten Winkeln Oberösterreichs zur Arbeit bedeutete. Durch die Nachbarschaft zu Kollegen aus dem Werk entstand trotz der Anonymität der beiden Häuser auch Identifikation mit dem Harter Plateau. Als nach und nach auch eine anfangs fehlende Infrastruktur entstand (Schule, Kindergarten, Einkaufszentrum), begannen sich die Menschen durchaus wohl zu fühlen.

Die Wende kam 1985 mit der internationalen Stahlkrise; auch am Harter Plateau verloren viele ihre Jobs, und bald darauf zogen die ersten Mieter aus. Die leeren Wohnungen wurden nun auch werksfremden Wohnungssuchenden angeboten. Hochhäuser hatten das Image des Modernen in den späten achtziger Jahren jedoch verloren. So zogen hauptsächlich jene Menschen aufs Harter Plateau, die sonst geringe Chancen am Wohnungsmarkt hatten: Gastarbeiter, sozial Schwache sowie Menschen in Krisensituationen, die eine Übergangslösung suchten.

Der Ausländeranteil wuchs stetig und erreichte schließlich (1998) 21 Prozent der BewohnerInnen<sup>2</sup>. Doch nicht nur die Distanz zwischen den verschiedenen Nationalitäten, viel mehr noch die zunehmende Fluktuation der MieterInnen erschwerte es, neue nachbarschaftliche Kontakte zu knüpfen: mit der wachsenden Anonymität schwand das individuelle Verantwortungsgefühl für die Wohnanlage, die beiden Hochhäuser begannen zu verwahrlosen. Zunächst waren es Schmierereien in den Eingangsbereichen und Stiegenhäusern, später wurden ganze Mauerbrocken aus den Wänden gebrochen. Kaum eine Woche verging, in der nicht Postkästen aufgerissen wurden. Manche Bewohner begannen, ihre Müllsäcke einfach in die Aufzüge zu stellen, die dann tagelang damit auf und ab fuhren. In Ermangelung eines Gemeinschaftsraums in den beiden Hochhäusern hielten sich Jugendlichen immer öfter in den Gängen und Liftbereichen auf, bald wurden dort auch lautstarke Partys gefeiert - es roch nach Alkohol, Urin und Erbrochenem.

Je mehr die Hochhäuser herunterkamen, um so stärker zogen sie Probleme auch von außerhalb an: Die Gangs, die sich hier blutige Schlägereien lieferten, stammten aus dem gesamten Großraum Linz. Entsprechend verschärfte sich auch die Delikte: aufgebrochene Autos, Bedrohung von Bewohnern - und nicht zuletzt eine Serie von zwölf Brandanschlägen in den beiden Wohntürmen Anfang der neunziger Jahre. Das Harter Plateau war eine soziale Problemzone geworden, die in ganz Oberösterreich und darüber hinaus bekannt war.

Nach 13 Jahren permanenter Konflikte und steten Niedergangs wurden im Vorfeld der öö. Landtags- und Gemeinderatswahlen 1997 Anläufe gemacht, die Probleme in den Griff zu bekommen. Die nunmehrige Stadt Leonding entschloss sich, eine Streetwork-Projektstelle am Harter Plateau zu finanzieren. Psychologen und eine Sozialarbeiterin begannen, sich um straffällige Jugendliche zu kümmern, Schul- und LehrabbrecherInnen zu betreuen, Arbeitslosen bei der Jobsuche zu helfen und Aktionen zur Sucht- und Gewaltprävention zu setzen. Die Probleme mit Jugendlichen begannen sich deutlich zu verbessern.

### **2.1.2 Das "Sanierungsprojekt Harter Plateau"**

Auch bauliche Verbesserungsmaßnahmen in den technisch noch durchaus funktionstüchtigen Hochhäusern und im Wohnumfeld wurden von der Gemeinde und der GIWOG angedacht und geplant. Grundlage der Finanzierung solcher Maßnahmen sollten Mittel der öö. Wohnbauförderung aus den Bereichen Wohnhaussanierung und Wohnumfeldverbesserung sein.

Wohnbaurat DI Erich Haider wollte jedoch vor der Freigabe von Landesmitteln wissenschaftlich klären lassen, welche Maßnahmen der Sanierung grundsätzlich möglich und sinnvoll wären, wobei neben Verbesserungsmaßnahmen an den Wohntürmen auch die andernorts bereits ergriffene Möglichkeit des Abbruchs und der Umsiedlung der Bewohner mit bedacht und geprüft werden sollte.

Im Juni 1998 wurde daher eine Arbeitsgruppe der Institute für Soziologie und Gesellschaftspolitik an der Johannes Kepler Universität Linz unter der Leitung der Professoren Josef Lins, Ingo

---

<sup>2</sup> bei nur 10 Prozent HauptmieterInnen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft, vgl. Hirtenlehner u.a. 1998, S. 27

Mörth und Josef Weidenholzer mit der Durchführung einer Studie zur Vorbereitung von Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Situation bezüglich der Hochhäuser am Harter Plateau beauftragt. Aus dem Studium international vergleichbarer Projekte, aus einer Reihe von Expertengesprächen und -diskussionsrunden, aus Befragungen der HochhausbewohnerInnen und der AnrainerInnen sollte das den Bedürfnissen der BewohnerInnen am besten entsprechende und machbare Sanierungsprojekt entscheidungsreif herausgefiltert werden.

Am Ausgangspunkt der Forschungsarbeiten standen drei Varianten: (1) eine Sanierung der Hochhäuser und ihres Umfeldes unter Beibehaltung der Bausubstanz ("Sanierungsvariante"), (2) eine Abtragung der oberen Stockwerke ("Rückbauvariante") und schließlich (3) ein Abriss der Hochhäuser nach Schaffung geeigneter Ersatzwohnungen ("Abbruchvariante"). Diese Varianten wurden in einem ersten Schritt hinsichtlich unterschiedlicher Dimensionen der Feasibility (sozial, politisch, ökonomisch, rechtlich) geprüft.

Die Variante Rückbau konnte bereits zu Anfang ausgeschieden werden (vgl. Hirtenlehner u.a. 1998, S. 66ff.), zu hoch erschien dabei der technische und organisatorische Aufwand, zu gering die Chancen, damit Probleme zu lösen.

Die Variante Sanierung ergab eine lange Liste von teils aufwendigen Verbesserungsnotwendigkeiten innerhalb und um die Hochhäuser, die jedoch wesentliche, in der Architektur wurzelnde Probleme (wie z.B. den Brandschutz, aber auch die nach wie vor problematische Positionierung von Hochhäusern für Wohnzwecke in einem darauf nicht aufbereiteten Umfeld) nicht nachhaltig hätten lösen können.

Die Variante Abriss ergab, dass eine große Mehrheit der AnrainerInnen am Harter Plateau (76 %) dies befürwortete und auch die HochhausbewohnerInnen selbst diese Variante von Anfang an zu ca. 60 % (59 % der HauptmieterInnen, 64 % der MitbewohnerInnen) bevorzugten, wenn bestimmte Fragen zufriedenstellend gelöst wären. Die Bedingungen, an die eine Zustimmung zum Auszug geknüpft wurde, waren:

- 94 % forderten, daß die Höhe der Miete inkl. Betriebskosten nicht steigen darf;
- 75 % verlangten eine Durchführung der Übersiedlung durch eine Spedition auf fremde Rechnung;
- 65 % begehrten eine Ablöse von Einrichtungsgegenständen;
- 59 % beanspruchten Ersatz für selbst angeschaffte Wohnungsausstattung;
- 53 % wollten bei der Planung der Nachfolgewohnung mitreden können;
- 51 % verlangten, dass die neuen Wohnungen am Harter Plateau gelegen sein müssen;
- 35 % sprachen sich für einen gleichen Grundriß der Ersatzwohnung aus;
- 23 % wünschten eine andere Wohnungsgröße als derzeit.

Basierend auf der Präferenz der Bewohner/innen für die Abbruchvariante wurde ein Konzept für die Errichtung einer neuen Wohnsiedlung ("Wohnen im Park", s.u.) erarbeitet, die als Ersatz für die Wohnungen in den beiden Hochhäusern dienen sollte. Damit konnte den BewohnerInnen durch die GIWOG und die oberösterreichische Wohnbauförderung ein attraktives Angebot zur Verbesserung der Wohnsituation unterbreitet werden. Dieses Angebot war so gestaltet, daß alle Bedingungen, die von den Bewohnern im Rahmen der Befragung für einen Umzug gestellt wurden (vgl. oben), erfüllt waren.

Über die Realisierung dieses Angebotes, das den Bewohner/innen im Rahmen einer Informationskampagne in allen Details vermittelt wurde, stimmten die Mieter/innen der beiden Hochhäuser Ende 1999 ab. Das Ergebnis war eindeutig: bei einer Beteiligung von 93 % aller stimmberechtigten Hauptmieter/innen entschieden sich 93 % für die Umsetzung dieses Angebotes, also Realisierung der Siedlung "Wohnen im Park", Übersiedlung mit großzügiger Unterstützung und schließlich Abriss der beiden Hochhäuser.

## 2.2 Grundlagen der Studie

Nach Auflösung der Arbeitsgruppe "Sanierungsstudie Harter Plateau" (s.o.) hat die "Arbeitsgruppe Wohn- und Siedlungsforschung" innerhalb des (Forschungs-)Instituts für Kulturwirtschaft der Universität Linz die gesamten Materialien der ursprünglichen Studie übernommen.

Im Mai 2003 wurde der genannten Arbeitsgruppe vom Land OÖ. für die Durchführung einer Folgestudie eine Förderung zugesagt. Im Mittelpunkt dabei sollte die Erhebung der neuen Lebens- und Wohnsituation der ehemaligen HochhausbewohnerInnen, aber auch die Beurteilung der Umsiedlung stehen.

Im Oktober 2003 wurde eine Stichprobenbefragung anhand von standardisierten Interviews mit betroffenen Personen durchgeführt, die in jene Projekte übersiedelten, die unter Verantwortung der GIWOG und unter Beachtung der zugesicherten Umzugskonditionen abgewickelt wurden: "Wohnen im Park" und "Im Doblerholz, Block F". Fünf Familien haben sich damals für den Kauf einer Eigentumswohnung der GIWOG in der Harterfeldstraße entschieden, auch ihre Meinungen wurden in die Untersuchung aufgenommen.

Die Siedlung "Wohnen im Park" ist das Kernstück der Umsiedlung und bietet insgesamt 322 Haushalten Platz. 239 davon sind von ehemaligen HochhausbewohnerInnen bewohnt, das entspricht einer Quote von 74 %. Jene MieterInnen, die bereits vor Fertigstellung der Wohnsiedlung "Wohnen im Park" aus den Hochhäusern ausziehen wollten, hatten die Möglichkeit, zu den gleichen Vereinbarungen in eine Wohnung im sog. "Doblerholz" (Block F) zu ziehen, welches sich ebenfalls am Harter Plateau befindet. Diese Gelegenheit nutzen 37 Personen samt ihren Familien. Von den 40 Wohnungen des Block F sind 92 % von ehemaligen HochhausbewohnerInnen belegt.

Bevor anschließend die Ergebnisse der Befragung dieser MieterInnen und MitbewohnerInnen präsentiert werden, soll der generelle Verbleib der ehemaligen HochhausbewohnerInnen angesprochen werden.

### 2.2.1 Der generelle Verbleib der HochhausmieterInnen

Die Umsiedlung betraf die beiden Hochhäuser unterschiedlich. Während die MieterInnen Harterfeldstraße 7 überproportional die Möglichkeit nutzten, schon vor Fertigstellung der Siedlung "Wohnen im Park" ins Doblerholz zu ziehen, tendierten die BewohnerInnen der Harterfeldstraße 9 stärker zum "Wohnen im Park". Der genauere Verbleib der MieterInnen der einzelnen Häuser lässt sich aus Tabelle 1 und Tabelle 2 (Quelle: interne Aufstellung der GIWOG) ablesen:

Tabelle 1: Verbleib der ehemaligen MieterInnen der Harterfeldstraße 7

Bezug "Wohnen im Park"	107	50%
Bezug Block F im Doblerholz	28	13%
Bezug Eigentum	3	1%
Bezug von anderen GIWOG Wohnungen (Leonding, Linz u. Umgebung)	22	10%
Bezug von GIWOG-fremden Wohnungen (Leonding, Linz u. Umgebung)	29	14%
Bezug von anderen Wohnungen in Oberösterreich	18	8%
Bezug von Wohnungen im restlichen Österreich	6	3%
<b>Anzahl der Umsiedlungen</b>	<b>213</b>	<b>100%</b>
Wohnung zurückgenommen, zwangsw. Räumung, Räumungsvergleich	18	
MieterIn verstorben oder nicht mehr anwesend	6	
Verzugsadresse unbekannt	2	
Vermietung an Organisationen	1	
<b>Gesamt</b>	<b>240</b>	

Aus dem Haus Harterfeldstraße 7 zogen insgesamt 107 Haushalte in die Siedlung "Wohnen im Park". 28 Familien haben sich für das Doblerholz entschieden, drei Parteien finanzierten sich eine Eigentumswohnung. Weitere 22 blieben der GIWOG als KundInnen treu, der größte Anteil davon ist in Leonding geblieben.

29 Familien verzogen in andere, GIWOG-fremde Wohnungen im Raum Leonding, Linz und Umgebung. Weitere 24 haben sich überhaupt für eine neue Lebensumgebung weiter weg entschieden.

Etwas verändert zeigt sich der Verbleib der MieterInnen der Harterfeldstraße 9. Aus diesem Haus entschieden sich 132 für eine Wohnung im "Wohnen im Park", lediglich neun Familien wollten bereits zuvor in das Doblerholz ziehen. Die Entwicklungen hinsichtlich der Umsiedlung aller anderen MieterInnen sind jenen der Harterfeldstraße 7 relativ ähnlich.

*Tabelle 2: Verbleib der ehemaligen MieterInnen der Harterfeldstraße 9*

Bezug "Wohnen im Park"	132	60%
Bezug Block F im Doblerholz	9	4%
Bezug Eigentum	2	1%
Bezug von anderen GIWOG Wohnungen (Leonding, Linz u. Umgebung)	28	13%
Bezug von GIWOG-fremden Wohnungen (Leonding, Linz u. Umgebung)	31	14%
Bezug von anderen Wohnungen in Oberösterreich	12	5%
Bezug von Wohnungen im restlichen Österreich	6	3%
<b>Anzahl der Umsiedlungen</b>	<b>220</b>	<b>100%</b>
Wohnung zurückgenommen, zwangsweise Räumung, Räumungsvergleich	13	
MieterIn verstorben oder nicht mehr anwesend	4	
Verzugsadresse unbekannt	1	
Vermietung an Organisationen	2	
<b>Gesamt</b>	<b>240</b>	

Grundsätzlich lässt sich erkennen, dass sich der Großteil der ehemaligen HochhausbewohnerInnen für eine neue/andere Wohnung im Raum Leonding entschieden hat. Insgesamt blieben 346 MieterInnen, das sind 72 %, ihrer Heimatgemeinde Leonding treu.

### 2.2.2 Baubeschreibung "Wohnen im Park"

Da die Siedlung "Wohnen im Park" den Kern der Umsiedlung darstellt und viele Beurteilungen der neuen Lebenssituation sich auf die Erfahrungen dort beziehen, sei eingangs dieses Projekt genauer dargestellt.

Die neue Siedlung "Wohnen im Park" wurde nach Plänen des Grazer Architekten Hubert Rieß, in Sichtweite der Hochhäuser neben der Bundesstraße 139 in 3 Bauetappen zwischen 2001 und Frühjahr 2003 errichtet. Nach außen hin ist sie das genaue Gegenteil der Hochhäuser: 14 sogenannte Stadtvillen fassen jeweils auf vier Geschoßen (plus Keller) überschaubare 23 Wohnungen zusammen. Die Fassaden leuchten in bunt schillernden Papageienfarben und die Außenräume sind wohl gestaltet. Die Gebäude wurden in Ziegelbauweise mit erhöhtem biologischen Vollwärmeschutz errichtet. Im Inneren wurden die Grundrisse aus den alten Wohnungen teils eins zu eins übernommen, damit die übersiedelten Möbel auch in den "Stadtvillen" passen.

Zwischen Siedlung und Bundesstraße befindet sich ein Baukörper, in dem Geschäfte und Büroflächen untergebracht sind. Zur Wohnanlage hin ist dieser Baukörper begrünt und bietet somit Parkcharakter. Unter der Geschäftszeile liegen Tiefgaragen für die Autos der MieterInnen. Entlang der gesamten Verbauung ist eine Glasfassade errichtet, die einen optimalen Lärmschutz

bieten soll. Der Gehweg über den Bürogebäuden dient zur Verbindung der einzelnen Baukörper bzw. zur Überbrückung der Wimmer- und Kremstal-Bundesstraße.

Die Keller der einzelnen Häuser bieten Platz für Trockenräume, versperrbare Abteile für jede Wohnung und einen Raum für Spiel und Sport. Im Eingangsbereich der Häuser wurde ein Abstellbereich für Fahrräder und Kinderwagen errichtet. Jedes barrierefrei zugängliche Haus verfügt außerdem über einen Lift. Die großzügig angelegten Stiegenhäuser mit einem Glasdach sind mit einer elektronisch gesteuerten Belüftung ausgestattet. Am Dach jedes Hauses befinden sich Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung. Zu jeder Wohnung gehört ferner eine verglaste Loggia.

Die Siedlungsanlage ist verkehrsfrei, die Zufahren zu den einzelnen Häusern sind, außer in Ausnahmefällen (etwa bei Umsiedlungen), nur für Einsatzfahrzeuge freigegeben. Die Müllinseln befinden sich am Rand der Siedlung, einerseits damit die Müllabfuhr nicht in das Gelände einfahren muss, andererseits um Geruchsbelästigungen so gering wie möglich zu halten.

Zur Anlage gehören Spiel- und Sportflächen (Hartplatz, Funcourt, Rasen-Spielplatz), sowie zwei Kinderspielplätze mit verschiedenen Geräten. Neben befestigten Kommunikationsplätzen, mit Sitzbänken und Gartentischen, wurde ein Biotop und ein Hochhaus-Brunnen errichtet. Mit der entsprechenden Bepflanzung soll die gesamte Wohnanlage nach und nach den Charakter eines echten "Wohnen im Park" bekommen.

### 2.2.3 Ausschöpfungsquote der Befragung

Ziel des Projektteams war es, insgesamt 300 Personen zu einem Interview zu bitten. Zwei Drittel davon sollten HauptmieterIn oder BesitzerIn einer (Eigentums-)Wohnung sein. Das verbleibende Drittel sollte aus MitbewohnerInnen bestehen, also Ehegatte/in, Lebensgefährte/in, Kind oder andere verwandte bzw. nicht verwandte MitbewohnerInnen.

Die Einhaltung dieser Stichprobenzahl ist uns aufgrund einer relativ hohen Verweigerungsrate leider nicht gelungen. Der Hauptgrund liegt wohl darin, dass einige Monate vor unserer Feldarbeit eine Studentin aus Wien für ihre Diplomarbeit eine Befragung "auf eigene Faust", ohne Unterstützung des Landes, durchgeführt hat. Ein Teil der MieterInnen war trotz verstärkter Motivationsarbeit - auch seitens der GIWOG - nicht mehr dazu bereit, sich ein zweites Mal für ein Interview zu Verfügung zu stellen.

Immerhin liegen aber die Aussagen von 269 Personen vor, die nun zur Analyse herangezogen werden können. Die Ausschöpfungsquoten im Detail sehen wie folgt aus:

*Tabelle 3: Ausschöpfungsquoten innerhalb der Wohnanlagen*

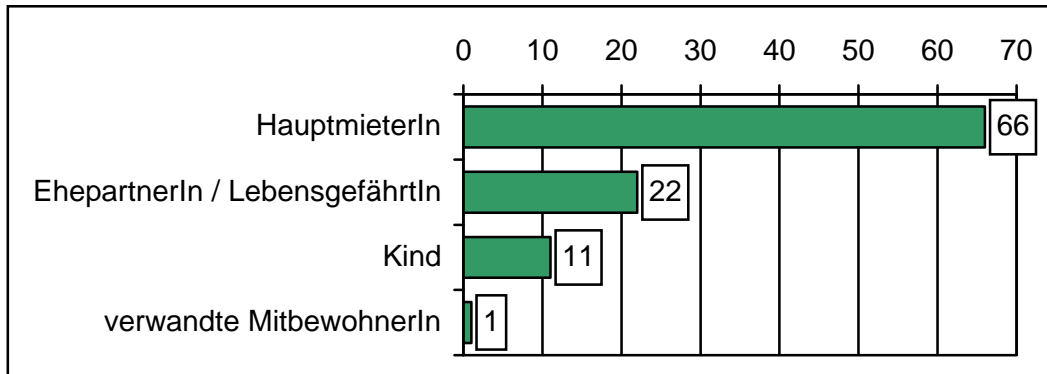
	<b>geplante Interviews</b>	<b>durchgeführte Interviews</b>	<b>Ausschöpfungsquote in %</b>
Wohnen im Park	259	226	87 %
Im Doblerholz	36	36	100 %
Eigentumswohnungen	5	7	140 %
Gesamt	300	269	90 %

Insgesamt konnten 90% der geplanten Interviews durchgeführt werden, wobei die Ausschöpfungsquote in "Wohnen im Park" etwas unter dem Durchschnitt liegt. In der Gruppe der Eigentumswohnungen konnten etwas mehr MitbewohnerInnen für ein Interview motiviert werden.



Die Aufteilung bezüglich der befragten HauptmieterInnen (in weiterer Folge sind hier die BesitzerInnen der Eigentumswohnungen einbezogen) und der MitbewohnerInnen zeigt jedoch, dass sich die Vorgabe 2:1 (200 HauptmieterInnen, 100 MitbewohnerInnen) in der Stichprobe genau abbildet.

Abbildung 1: Stellung im Haushalt  
(N = 269, Angaben in Prozent)





### 3 Zur Demographie der BewohnerInnen

Im ersten Teil der empirischen Auswertung ist die demographische Struktur der BewohnerInnen der neuen Wohnanlagen genau aufzuzeigen und darzustellen, ob gegenüber der Erstbefragung 1999 Veränderungen eingetreten sind. Daher werden die aktuellen Daten mit den damaligen verglichen und eventuelle Abweichungen herausgearbeitet.

#### 3.1 MieterInnenstruktur

Ziel ist die genaue Darstellung und Beschreibung der HauptmieterInnen. Neben Alter und Geschlecht sollen unter anderem auch Aussagen über die Bildung und die Stellung im Wirtschaftsprozess getätigt werden.

##### 3.1.1 Alter der HauptmieterInnen

Gegenüber der Befragung vor vier Jahren hat sich das Alter der MieterInnen etwas nach oben verschoben. Diese Entwicklung ergibt sich aufgrund der zeitlichen Verzögerung und kann als eine normale angesehen werden.

1999 war der Anteil der MieterInnen im Alter zwischen 30 und 50 Jahren mit 51 % eindeutig der größte. Heute sind 49 % in dieser Altersstufe. Durch die zeitliche Veränderung hat sich der Anteil der älteren Personen um 20 % erhöht und liegt nun bei 45 %.

*Tabelle 4: Altersstruktur der HauptmieterInnen*

Alter	Befragung 2003 in %	Befragung 1999 in %
bis 24 Jahre	1	10
25 - 29 Jahre	6	14
30 - 39 Jahre	22	27
40 - 49 Jahre	27	24
50 - 59 Jahre	28	16
60 Jahre und älter	17	9
Gesamt	100	100
N	176	357

##### 3.1.2 Geschlecht

*Tabelle 5: Geschlecht der HauptmieterInnen*

Geschlecht	Befragung 2003 in %	Befragung 1999 in %
männlich	62	63
weiblich	38	37
Gesamt	100	100
N	177	355

Die Aufteilung nach dem Geschlecht ist gleich geblieben, nach wie vor treten Männer eher als Hauptmieter auf.

### 3.1.3 Teilnahme am Erwerbsleben

Derzeit nehmen zwei Drittel der Befragten aktiv am Erwerbsleben teil. Es zeigt sich jedoch eine Verschiebung in Richtung Pensionierung. Der Anteil der Pensionisten ist, natürlich auch bedingt durch die zeitliche Veränderung, stark angestiegen. Ein Viertel der ehemaligen HauptmieterInnen der Hochhaus-Wohnungen befinden sind nun im Ruhestand.

Ähnlich lässt sich der verringerte Wert der arbeitslosen Personen erklären. Er ist sicher nicht auf eine erhöhte Erwerbsquote zurückzuführen, sondern eher darauf, dass viele zuvor arbeitslos gemeldete Menschen nun in die Pension gewechselt haben. Bei einer derzeitigen Arbeitslosenquote in Oberösterreich von 3,8 %<sup>3</sup> die Arbeitslosigkeit unter den ehemaligen HochhausbewohnerInnen nach wie vor sehr hoch ist.

Die mittlere Dauer der Arbeitslosigkeit unter den MieterInnen liegt bei 7 Monaten. Bezogen auf eine Durchschnittsdauer der Arbeitslosigkeit von 83 Tagen in Oberösterreich im Jahr 2002<sup>4</sup> (Männer: 78 Tage; Frauen: 88 Tage) ist der Wert unter den ehemaligen HochhausbewohnerInnen deutlich höher. Es handelt sich somit eher um Langzeitarbeitslose.

Tabelle 6: Stellung im Wirtschaftsprozess

	Befragung 2003 in %	Befragung 1999 in %
Vollzeit berufstätig	57	} 65
Teilzeit berufstätig	8	
in Pension	25	17
arbeitslos	6	10
Hausfrau/mann, Karenz	4	4
Gesamt	100	100
N	177	355

### 3.1.4 Altersverteilung pensionierter HauptmieterInnen

In der Erstbefragung waren knapp ein Fünftel der MieterInnen in Pension. Besonders auffallend war damals das geringe Pensionsalter, da etwa die Hälfte der PensionsbezieherInnen das 60. Lebensjahr noch nicht erreicht hatte. Hierfür wurde die Politik des Personalabbaus der ehemaligen VOEST-Werke als Erklärung herangezogen.<sup>5</sup>

Tabelle 7: Altersverteilung der pensionierten HauptmieterInnen

Alter	in %
unter 55 Jahren	13
55 bis 59 Jahre	32
60 bis 64 Jahre	18
65 bis 70 Jahre	21
70 Jahre und älter	16
Gesamt	100

<sup>3</sup> Stand Oktober 2003, Quelle: AMS Oberösterreich

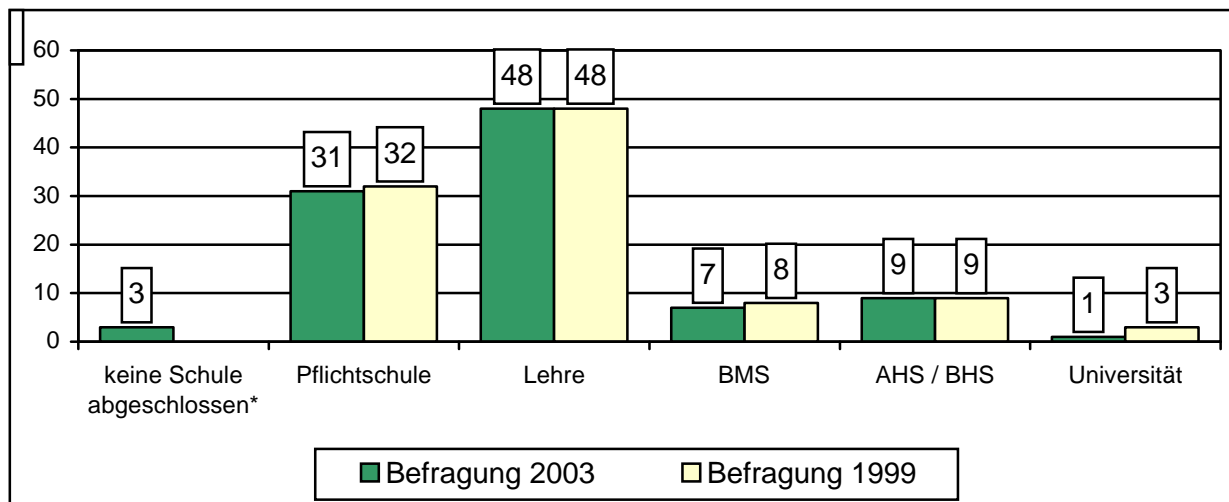
<sup>4</sup> Stand 2002, Quelle: AMS Oberösterreich, "Der Arbeitsmarkt in Oberösterreich 2002"

<sup>5</sup> Hirtenlehner, Lins, Mörth, Steckenbauer, Weidenholzer, 1999, S. 15

Es stellt sich nun die Frage, wie die Altersverteilung heute aussieht. Dabei ist feststellbar, dass sich der größte Anteil wegen der zeitlichen Entwicklung nun im Alter zwischen 60 und 64 Jahren befindet. Dennoch, knapp ein Drittel der Pensionisten ist auch jetzt unter 60 Jahren. Die Hypothese, dass zuvor Arbeitslose nun in (Früh-)Pension gegangen sind, bestätigt sich.

### 3.1.5 Bildungsniveau

Abbildung 2: Bildungsniveau der HauptmieterInnen im Vergleich  
(N = 176 (2003) und N = 363 (1999), Angaben in Prozent)

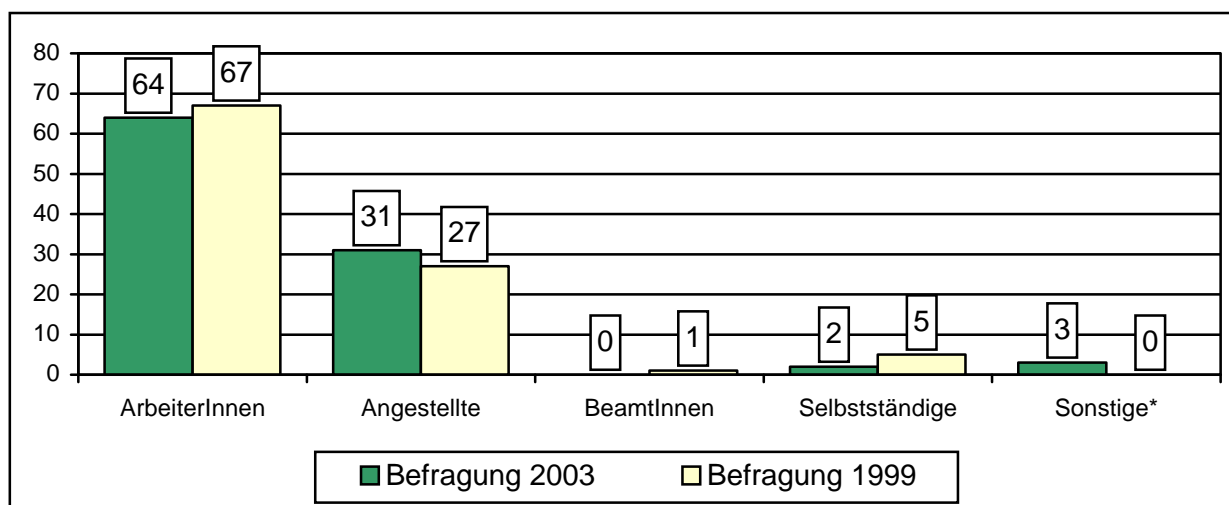


\* dieses Item wurde 1999 nicht erhoben

Das Bildungsniveau unter den HauptmieterInnen ist seit 1999 relativ gleich geblieben. Nach wie vor haben knapp zwei Drittel die Pflichtschule abgeschlossen und die Hälfte eine Lehre absolviert. Relativ gering ist der Anteil der höher Gebildeten, lediglich 17 % haben eine weiterführende Schule besucht.

### 3.1.6 Berufliche Stellung

Abbildung 3: Berufliche Stellung der HauptmieterInnen im Vergleich  
(N = 173 (2003) und N = 349 (1999), Angaben in Prozent)



\* dieses Item wurde 1999 in dieser Form nicht ausgewertet

Auch hinsichtlich der beruflichen Stellung haben sich seit 1999 nur wenige Veränderungen ergeben. Der Anteil der ArbeiterInnen ist zwar etwas gesunken, trotzdem gehören noch immer knapp zwei Drittel dieser Gruppe an. Bei den Angestellten ist der Wert um 4 % gestiegen.

Wie bereits 1999 festgestellt, sind die historischen Wurzeln, die Hochhäuser an die Bediensteten der ehemaligen VOEST zu vermieten, noch immer erkennbar und drücken sich auch bei der neuerlichen Befragung aus.

### 3.1.7 Einkommen

#### 3.1.7.1 Nettoeinkommen der HauptmieterInnen

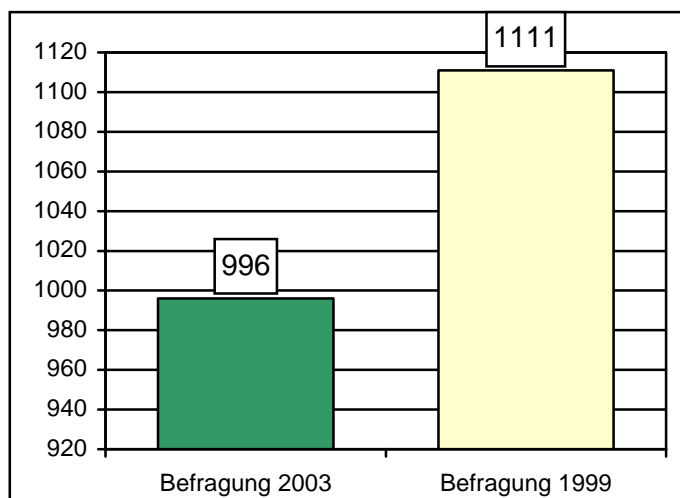
Tabelle 8: Nettoeinkommen der HauptmieterInnen  
(N = 172, Angaben in Prozent)

Nettoeinkommen	Befragung 2003 in %
bis 545 EURO	5
546 bis 908 EURO	17
909 bis 1.272 EURO	30
1.273 bis 1.635 EURO	25
1.636 bis 1.999 EURO	16
2.000 EURO und mehr	4
Befragte hat kein eigenes Einkommen	3
Gesamt	100

Ein direkter Vergleich mit den Daten der Erstbefragung ist aufgrund einer differenzierten Grenzziehung der Einkommensgruppen leider nicht möglich.

Anhand der Entwicklung des mittleren Netto-Monatseinkommens lässt sich aber erkennen, dass heute die MieterInnen im Endeffekt mit weniger Geld auskommen müssen. Während 1999 1.111,- EURO oder 15.290,- ATS zur Verfügung standen, sind es 2003 durchschnittlich nur noch 996,- (= 13.705,- ATS) pro HauptmieterIn.

Abbildung 4: Monatliches Nettoeinkommen der HauptmieterInnen im Vergleich  
(N = 172 (2003) und N = 343 (1999), Angaben in Prozent)



### 3.1.7.2 Netto-Haushaltseinkommen

*Tabelle 9: Netto-Haushaltseinkommen aus Sicht der HauptmieterInnen*  
(N = 122 (2003) und N = 354 (1999), Angaben in Prozent)

Nettoeinkommen	Befragung 2003 in %	Befragung 1999 in %
bis 720 EURO	0	9
721 bis 1.090 EURO	7	20
1.091 bis 1.440 EURO	14	22
1.441 bis 1.816 EURO	16	22
1.817 bis 2.180 EURO	22	12
2.181 bis 2.543 EURO	20	} 11
2.544 bis 2.880 EURO	6	
2.881 EURO und mehr	15	4
Gesamt	100	100

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen, also die Summe des Einkommens aller Haushaltsmitglieder, ist in den letzten 4 Jahren angestiegen, was auch in der direkten Gegenüberstellung der Einkommensverteilungen von 1999 und 2003 sichtbar wird.

Zu jener Zeit, als die Befragten noch im Hochhaus lebten, betrug das mittlere Haushaltseinkommen 1.585 EURO (= 21.810,- ATS). Heute liegt das Durchschnittseinkommen der Haushalte bei 1.897 EURO (= 26.103,- ATS). Trotz des oben errechneten geringeren Einkommens der HauptmieterInnen, stehen den Haushalten in Summe heute 312 EURO mehr zu Verfügung.

Dies resultiert sicherlich daraus, dass zum jetzigen Zeitpunkt ein Teil der früher noch schulpflichtigen Kinder nun über ein eigenes Einkommen verfügt, welches dem gesamten Haushaltseinkommen zuzurechnen ist. Die zeitliche Verschiebung der beiden Befragungen kann als Ursache für ein gesteigertes monatliches Guthaben bei den betroffenen Haushalten herangezogen werden.

## 3.2 Haushaltsstruktur

Eine Veränderung in der Haushaltsstruktur ist seit dem Umzug aus den Hochhäusern nicht eingetreten, die Verteilungen sind im Grunde gleich geblieben.

*Tabelle 10: Haushaltsstruktur im Vergleich*  
(N = 177 (2003) und N = 364 (1999), Angaben in Prozent)

	Befragung 2003 in %	Befragung 1999 in %
Single	17	18
Zwei Personen	34	32
Drei Personen	22	22
Vier Personen	17	18
Fünf Personen	7	7
Mehr als fünf Personen	3	3
Gesamt	100	100



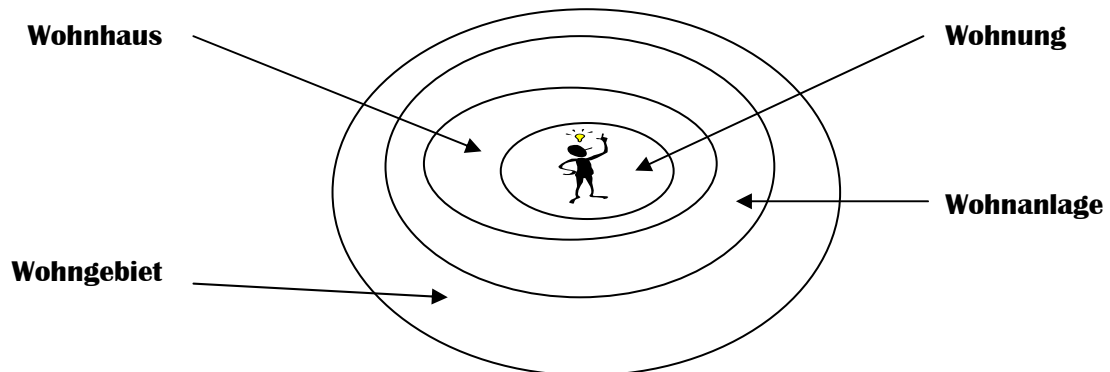


## 4 Zufriedenheit mit der neuen Wohnung und Wohnumgebung

Der zweite Abschnitt der Untersuchung beschäftigt sich nun mit der Zufriedenheit der ehemaligen HochhausbewohnerInnen mit der neuen Wohnumgebung. Das Projektteam hat versucht, durch ähnliche Fragestellungen Vergleichsmöglichkeiten zur Erstbefragung 1999 zu schaffen.

Erneut sind wir dabei von dem wohnsoziologischen Zonenmodell, welches zwischen den Zonen "Wohnung", "Wohnhaus" und "Wohngebiet" unterscheidet, ausgegangen<sup>6</sup>. Im Unterschied zur Befragung 1999 bildet nun das Wohnhaus eine kleinere Einheit, und es kommt mit der "Wohnanlage" eine weitere Zone hinzu. Dies ergibt daher jetzt folgendes Bild:

Abbildung 5: Konfiguration der Zonen des Wohnbereiches

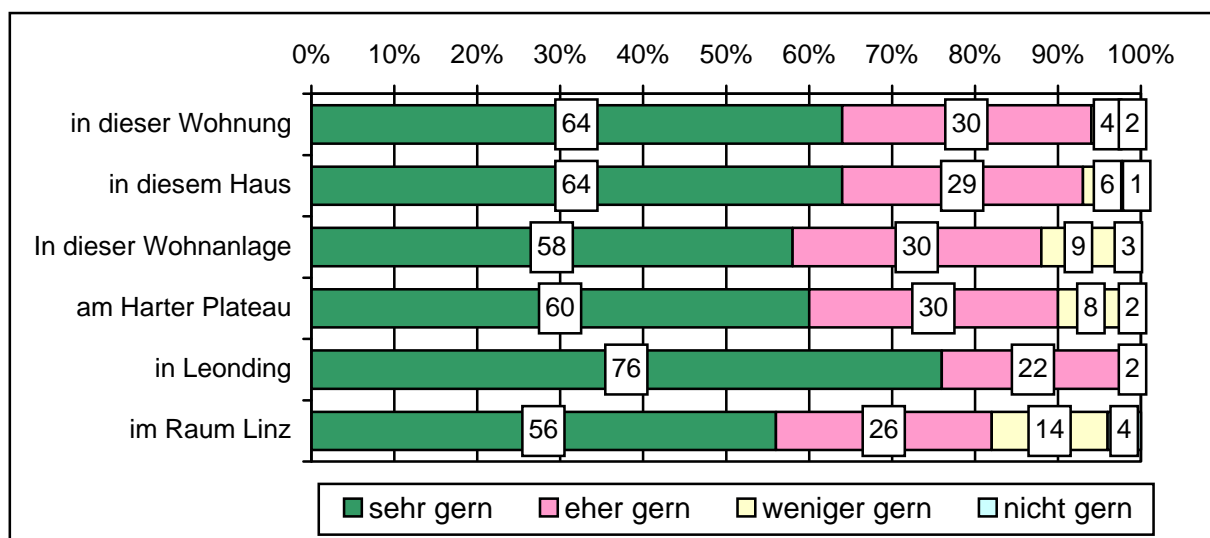


Neben der Präsentation der Gesamtuntersuchung werden Analysen speziell von den BewohnerInnen der Wohnanlagen "Wohnen im Park" durchgeführt und fallweise Ergebnisse, welche die restlichen Personen betreffen (Block F im Doblerholz + Eigentumswohnungen), dargestellt.

### 4.1 Allgemeine Wohnzufriedenheit

In einem ersten Schritt soll die allgemeine Zufriedenheit mit Wohnung, Haus, Wohnanlage und Wohngebiet, bezogen auf alle befragten Personen dargestellt werden.

Abbildung 6: Allgemeine Wohnzufriedenheit (N = 269, Angaben in Prozent)



<sup>6</sup> siehe dazu Hirtenlehner, Lins, Mörth, Steckenbauer, Weidenholzer, 1999, S. 45

Bei den Antworten auf die Frage: "Wie gern oder ungern wohnen Sie im allgemeinen...." ist die Zufriedenheit mit dem Lebensraum "Gemeinde Leonding" deutlich erkennbar. Annähernd 100 % der Befragten wohnen sehr gern oder gern hier. Dadurch lässt sich auch die geringe Abwanderungsrate während der Umsiedlung erklären. Immerhin blieben 72 % nach dem Auszug aus den Hochhäusern in der Gemeinde.

Grundsätzlich ist die Zufriedenheit mit allen Wohnzonen deutlich gestiegen, ein Mittelwertvergleich mit den Ergebnissen aus 1999 macht dies besonders sichtbar. Wie damals wurde den Personen die Frage gestellt: "Wie gern oder ungern wohnen Sie im allgemeinen ...." Vier Antwortkategorien von sehr gern (1) bis nicht gern (4) standen den Befragten zur Verfügung.

Nun zeigt sich, dass sich die Mittelwerte durchgängig verringert haben, die Menschen also weitgehend zufriedener mit den einzelnen Wohnzonen sind.

*Tabelle 11: Wohnzufriedenheit differenziert nach MieterInnen/MitbewohnerInnen im Vergleich Antworten auf die Frage "Wie gern oder ungern wohnen Sie im allgemeinen ..."*

	Mittelwerte		Mittelwert-differenz
	2003	1999	
<b><u>in dieser Wohnung:</u></b>			
Mieter/innen	<b>1,45</b>	1,89	0,44
Mitbewohner/innen	<b>1,40</b>	1,94	0,54
<b><u>in diesem Haus:</u></b>			
Mieter/innen	<b>1,42</b>	2,46	1,04
Mitbewohner/innen	<b>1,46</b>	2,55	1,09
<b><u>in dieser Wohnanlage:</u></b>			
Mieter/innen	<b>1,62</b>	nicht erhoben	-
Mitbewohner/innen	<b>1,48</b>	nicht erhoben	-
<b><u>am Harter Plateau:</u></b>			
Mieter/innen	<b>1,51</b>	1,80	0,29
Mitbewohner/innen	<b>1,56</b>	1,86	0,30
<b><u>in Leonding:</u></b>			
Mieter/innen	<b>1,28</b>	1,66	0,38
Mitbewohner/innen	<b>1,22</b>	1,73	0,51
<b><u>im Raum Linz:</u></b>			
Mieter/innen	<b>1,67</b>	1,83	0,16
Mitbewohner/innen	<b>1,68</b>	2,04	0,36

Obwohl der Großteil der BewohnerInnen mit den Wohnungen in den Hochhäusern sehr zufrieden oder zufrieden war, ist das Gefallen an den Neubauwohnungen durchaus stark angestiegen. Bei den MitbewohnerInnen haben die Neubauwohnungen ein noch höheres Wohlbefinden bewirkt.

Die Zufriedenheit mit dem Haus hat sowohl bei den MieterInnen, als auch bei den MitbewohnerInnen ganz besonders stark zugenommen. Knapp zwei Drittel der jeweiligen Personengruppe wohnt sehr gern in ihrem Haus. Die Skepsis bzw. Kritik, welche in den Hochhäusern bezüglich der Wohnverhältnisse geherrscht hat, ist nun völlig aufgelöst, nur noch ein sehr geringer Teil ist derzeit gar nicht zufrieden. Dies drückt sich auch in den Mittelwerten bzw. den Differenzen aus. Während 1999 die durchschnittliche Zufriedenheit mit dem Haus 2,46 bzw. 2,55 betragen hat, liegt sie heute unter den MieterInnen bei 1,42 und bei 1,46 unter den MitbewohnerInnen. Die Mittelwertdifferenzen sind mit 1,04 bzw. 1,09 besonders hoch, wobei dies mit Sicherheit auch auf die Verkleinerung der Wohneinheiten zurückzuführen ist.

Ein Vergleich mit der Wohnanlage ist natürlich nicht möglich. Unter den BewohnerInnen zeigt sich jedoch, dass die MitbewohnerInnen einen Hauch mehr an Zufriedenheit empfinden.

Das Leben am Harter Plateau ist für viele Befragte seit dem Umzug in die neuen Siedlungen ansprechender geworden. Immerhin 60 % der MieterInnen bzw. 59 % der MitbewohnerInnen sind heute mit dieser Wohnzone sehr zufrieden.

Das Wohnumfeld in Leonding finden die befragten Personen nun auch ansprechender. Überhaupt ist das Gefallen, in Leonding zu leben im Vergleich mit den anderen Wohnzonen am höchsten. Besonders deutlich ist die Zufriedenheit seit dem Wohnungswechsel unter den MitbewohnerInnen angestiegen, die Differenz liegt bei 0,51.

Ähnliche Entwicklungen zeigen sich bei der Wohnzone "Zentralraum Linz", wo die Zustimmung unter den MitbewohnerInnen ebenfalls wesentlich stärker angestiegen ist. Der Zufriedenheitswert der MieterInnen hat sich nicht so deutlich verändert.

Die Berechnung der Korrelationen ergibt, dass BewohnerInnen der Siedlung "Wohnen im Park" mit ihrer Wohnung<sup>7</sup>, dem Haus<sup>8</sup> und der Wohnanlage<sup>9</sup> signifikant weniger zufrieden sind als die anderen. Aus diesem Grund werden die drei Bereiche nochmals differenzierter betrachtet

*Tabelle 12: Wohnzufriedenheit differenziert nach Wohnanlagen im Vergleich*  
Antworten auf die Frage "Wie gern oder ungern wohnen Sie im allgemeinen ..."

	Mittelwerte		Mittelwertdifferenz
	"Wohnen im Park"	Anderswo	
in dieser Wohnung	1,49	1,14	0,35
in diesem Haus	1,47	1,23	0,24
in dieser Wohnanlage	1,65	1,16	0,49

Die Mittelwertdifferenzen bewegen sich zwischen 0,24 und 0,49. Vor allem die Wohnanlage, also das weitere Wohnumfeld, schneidet in der Bewertung der BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" weniger gut ab.

Zusammenfassend lässt sich aber fest stellen, dass die Menschen mit ihrer näheren und weiteren Wohnumgebung weitaus zufriedener sind, als das noch vor vier Jahren der Fall war. Damals ist vor allem das Leben in den Hochhäusern sehr kritisch beurteilt worden. Durch den Umzug in andere (kleinere) Wohnhäuser hat sich die Zufriedenheit in ihrer Gesamtheit gesteigert.

## 4.2 Beurteilung von Aspekten der Wohnung und des Hauses

### 4.2.1 Allgemeine Beurteilung

Wie zuvor bereits erarbeitet, hat die Zufriedenheit mit der Wohnung bzw. dem Haus bei allen befragten Personen mehr oder weniger stark zugenommen. Nun soll ermittelt werden, wie bestimmte Einzeldimensionen dieser beiden Wohnzonen bewertet werden.

<sup>7</sup>  $r = -.19^{**}$

<sup>8</sup>  $r = -.14^*$

<sup>9</sup>  $r = -.23^{**}$

**Tabelle 13: Beurteilung von Wohnung und Haus**  
(N = 255 - 269, Angaben in Prozent)

	<b>sehr zufrieden</b>	<b>zufrieden</b>	<b>weniger zufrieden</b>	<b>nicht zufrieden</b>	<b>Mittelwert</b>
Gestaltung des Kellers	53	39	6	3	1,58
Gestaltung von Stiegenhaus und Gängen	54	34	10	2	1,60
Sauberkeit und Hygiene im Haus	47	41	10	3	1,68
Fluchtmöglichkeiten im Brandfall	42	48	8	2	1,69
MitbewohnerInnen im Haus	43	48	6	4	1,70
Aussehen des Gebäudes	40	50	6	4	1,74
Anordnung der Räume in der Wohnung	43	42	11	4	1,77
Höhe von Miete und Betriebskosten	24	61	15	1	1,92
Betreuung durch die WohnobjektbetreuerInnen der GIWOG	34	43	17	6	1,94
Ausblick / Aussicht aus der Wohnung	37	39	17	7	1,94

Besondere Zufriedenheit löst heute die neue allgemeine Gestaltung der Wohnhäuser aus. Hierzu zählen etwa der Keller, das Stiegenhaus, die Fluchtmöglichkeiten, aber auch die Sauberkeit und Hygiene, die dort eingehalten wird.

Weniger zufrieden ist ein Teil der Befragten mit der Miete und den Betriebskosten, der Betreuung durch die WohnobjektbetreuerInnen und dem Ausblick aus der Wohnung.

In einem nächsten Schritt sollen zu Vergleichszwecken die entsprechenden Ergebnisse der Befragung 1999 herangezogen werden. Die BewohnerInnen hatten damals, wie heute die Möglichkeit, die unterschiedlichen Items auf einer Skala von 1 bis 4 zu bewerten.

Die Zufriedenheit der BewohnerInnen ist in fast allen Bereichen angestiegen. Lediglich der Ausblick aus der Wohnung hat sich aus Sicht der Befragten verschlechtert. Aufgrund der weit aus niedriger gebauten Häuser ist dies natürlich nachvollziehbar.

**Tabelle 14: Veränderung der Beurteilung von Wohnung und Haus gegenüber 1999**  
(N = 255 - 269, Mittelwertvergleich, gereiht nach Mittelwertdifferenz)

	<b>Mittelwert 2003</b>	<b>Mittelwert 1999</b>	<b>Mittelwertdifferenz</b>
Sauberkeit und Hygiene im Haus	<b>1,68</b>	3,21	1,53
Aussehen des Gebäudes	<b>1,74</b>	3,04	1,30
Gestaltung von Stiegenhaus und Gängen	<b>1,60</b>	2,60	1,00
Fluchtmöglichkeiten im Brandfall	<b>1,69</b>	2,60	0,91
Betreuung durch WohnobjektbetreuerInnen der GIWOG	<b>1,94</b>	2,84	0,90
MitbewohnerInnen im Haus	<b>1,70</b>	2,52	0,82
Höhe von Miete und Betriebskosten	<b>1,92</b>	2,67	0,75
Anordnung der Räume in der Wohnung	<b>1,77</b>	1,81	0,04
Ausblick / Aussicht aus der Wohnung	<b>1,94</b>	1,72	- 0,22

Besonders erwähnenswert ist die Steigerung der Zufriedenheit hinsichtlich der Sauberkeit und Hygiene im Haus, gegenüber dem Aussehen des Wohngebäudes, aber auch der Gestaltung der Stiegenhäuser und Gänge. Die eher geringere Veränderung der Einstellung zur Grundrissgestaltung der Wohnung bestätigt die relativ hohe Zufriedenheit mit den Wohnungen im Hochhaus bzw. der ähnlichen Grundrissgestaltung in den neuen Wohnhäusern in "Wohnen im Park".

Außerdem kann festgestellt werden, dass der Umzug aus den Hochhäusern auch bei grundsätzlich gleich gebliebenen Dimensionen (MitbewohnerInnen, Höhe der Miete, Betreuung durch die WohnobjektbetreuerInnen) eine erhöhte Zufriedenheit ausgelöst hat.

Es stellt sich nun die Frage, ob Differenzen zwischen den Wohnanlagen "Wohnen im Park" und "Anderen" (=Im Doblerholz und Eigentumswohnungen) auftreten. Der Mittelwertvergleich ergibt hier teilweise doch deutliche Abweichungen der Meinungen.

*Tabelle 15: Beurteilung von Wohnung und Haus differenziert nach Wohnanlagen*  
(N = 36 - 226, Mittelwertvergleich, gereiht nach Mittelwertdifferenz)

	<b>Wohnen im Park</b>	<b>Anderer</b>	<b>Mittelwertdifferenz</b>
Ausblick / Aussicht aus der Wohnung	2,08	1,16	0,92
das Aussehen des Gebäudes	1,80	1,40	0,40
die MitbewohnerInnen im Haus	1,75	1,43	0,32
Anordnung der Räume in der Wohnung	1,80	1,63	0,17
Höhe von Miete und Betriebskosten	1,95	1,79	0,16
Betreuung durch WohnobjektbetreuerInnen der GIWOG	1,96	1,81	0,15
Gestaltung von Stiegenhaus und Gängen	1,63	1,49	0,14
Fluchtmöglichkeiten im Brandfall	1,72	1,58	0,14
Sauberkeit und Hygiene im Haus	1,70	1,58	0,12
Gestaltung des Kellers	1,54	1,79	- 0,25

Hinsichtlich der Dimensionen *Ausblick/Aussicht aus der Wohnung*<sup>10</sup>, *Aussehen des Gebäudes*<sup>11</sup> und *MitbewohnerInnen*<sup>12</sup> im Haus erweisen sich die BewohnerInnen von "Wohnen im Park" signifikant unzufriedener. Umgekehrt bemängeln die Befragten anderer Wohnanlagen stärker die Gestaltung der Keller<sup>13</sup>.

#### 4.2.1.1 Besonderheiten in "Wohnen im Park"

Die BewohnerInnen von "Wohnen im Park" wurden außerdem über die Zufriedenheit mit den Freizeiträumen im Keller, die Einrichtung von HausprecherInnen pro Haus und die Transportmöglichkeiten zum Haus befragt. Die Zufriedenheit dieser Dimensionen zeigt sich weniger hoch und bewegt sich im Mittel zwischen 1,97 und 2,34.

<sup>10</sup>  $r = -.38^{**}$

<sup>11</sup>  $r = -.20^{**}$

<sup>12</sup>  $r = -.16^{**}$

<sup>13</sup>  $r = -.12^*$

*Tabelle 16: Beurteilung von Besonderheiten in Wohnen im Park  
(N = 207 - 226, Mittelwertreihe)*

	<b>Wohnen im Park</b>
Einrichtung von HaussprecherInnen für jedes Haus	1,97
Ausstattung der Häuser mit einem Raum für Spiel & Sport	2,10
Transportmöglichkeiten zum Haus	2,34

#### **4.2.2 Faktoren der Gestaltungsbeurteilung**

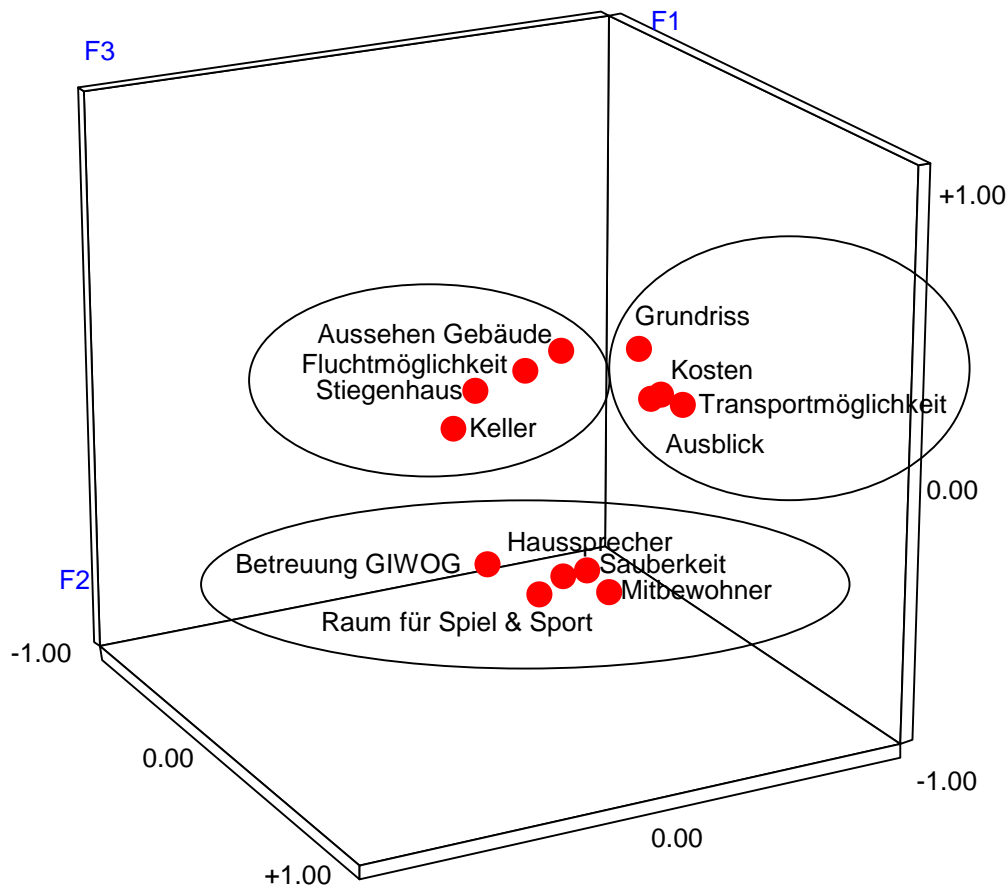
Mit Hilfe einer Faktorenanalyse können die einzelnen Bewertungsdimensionen gruppiert und zusammengefasst werden. In die nun folgende Berechnung gehen lediglich die BewohnerInnen aus der Wohnanlage "Wohnen im Park" ein, da einige spezifische Items in der Evaluierung nur diese Siedlung betreffen.

Aus den verschiedenen Einzeldimensionen konnten insgesamt drei Gesamtfaktoren ermittelt werden, die sich auf die "Bauliche Gestaltung", die "MitbewohnerInnen und Betreuung" und die "Wohnqualität" beziehen.

*Tabelle 17: Faktoren der Gestaltungsbeurteilung*

<b>Faktor</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>dazugehörige Einzeldimensionen</b>
1	Bauliche Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung von Stiegenhaus und Gängen</li> <li>• Gestaltung des Kellers</li> <li>• Fluchtmöglichkeiten im Brandfall</li> <li>• Aussehen des Gebäudes</li> </ul>
2	MitbewohnerInnen und Betreuung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• MitbewohnerInnen im Haus</li> <li>• Sauberkeit und Hygiene im Haus</li> <li>• Ausstattung der Häuser mit einem Raum für Spiel &amp; Sport</li> <li>• Einrichtung von eigenen HaussprecherInnen für jedes Haus</li> <li>• Betreuung durch die WohnobjektbetreuerInnen der GIWOG</li> </ul>
3	Wohnqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transportmöglichkeiten zum Haus</li> <li>• Höhe von Miete und Betriebskosten</li> <li>• Anordnung der Räume in der Wohnung</li> <li>• Ausblick / Aussicht aus der Wohnung</li> </ul>

Abbildung 7: Faktoren der Gestaltungsbeurteilung



#### 4.2.2.1 Faktor "Bauliche Gestaltung"

Zur baulichen Gestaltung der Häuser wird neben den Stiegenhäusern, der Kellergestaltung und Fluchtmöglichkeiten im Brandfall auch das Aussehen der Häuser gezählt. Dieser Faktor meint somit die gesamten, durch die Architektur und den Bau geschaffenen Rahmenbedingungen der Wohnanlage.

*Die charakteristische Einzeldimension<sup>14</sup> für diesen Faktor ist die "Gestaltung von Stiegenhaus und Gängen".*

#### 4.2.2.2 Faktor "MitbewohnerInnen und Betreuung"

Nicht nur die allgemeine Bewertung der MitbewohnerInnen spielt für diesen Faktor eine Rolle, sondern auch deren Verhalten hinsichtlich Sauberkeit und Hygiene. Das Zusammenleben drückt sich aber auch in der Bestellung eines/einer Hausprechers/in und der gemeinsamen Ausstattung des Raums für Spiel & Sport aus, die allesamt ebenfalls in diesen Faktor einfließen. Neben den MitbewohnerInnen und deren Verhalten ist auch die Betreuung durch die WohnobjektbetreuerInnen der GIWOG zu diesem Faktor zu zählen.

*Die charakteristische Einzeldimension für diesen Faktor ist aber "MitbewohnerInnen im Haus".*

<sup>14</sup> Darunter versteht man jene Dimension, die die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

#### 4.2.2.3 Faktor "Wohnqualität"

Interessant ist die Gruppierung der Einzeldimensionen zum Faktor "Wohnqualität". Hier werden von den Befragten offenbar alle Rahmenbedingungen abseits der allgemeinen baulichen Gestaltung zusammengefasst. Alle die Wohnung betreffenden Dimensionen, wie Anordnung der Räume, der Ausblick aus der Wohnung, aber auch die Kosten und Zufahrtsmöglichkeiten bilden hier einen gemeinsamen Bewertungsfaktor.

*Die charakteristische Einzeldimension für diesen Faktor ist die "Transportmöglichkeit zum Haus".*

#### 4.2.3 Bewertung der Gestaltungsfaktoren

Als nächstes soll die Frage beantwortet werden, welche diese drei Faktoren für die BewohnerInnen hinsichtlich der Bewertung die wichtigste Rolle spielt bzw. wo die Zufriedenheit insgesamt am höchsten ist. Es lässt sich feststellen, dass die allgemeine Zufriedenheit mit den einzelnen Faktoren recht hoch ist, wenngleich es einige Bereiche gibt, die leichten Unmut verursachen.

Der Faktor "Bauliche Gestaltung" schneidet in der Bewertung am besten ab, insgesamt 95 % der BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" sind damit sehr zufrieden oder zufrieden. Die Art und Weise, wie die Häuser gebaut und die Wohnanlage gestaltet wurden, lösten somit beim Großteil der dort Lebenden Wohlbefinden aus.

Mit den MitbewohnerInnen und der Betreuung durch die GIWOG sind 85 % der Befragten zumindest zufrieden. 15 % stehen diesem Faktor etwas kritischer gegenüber.

Bezüglich dem Faktor "Wohnqualität" ist zwar der größte Teil der Befragten sehr zufrieden oder zufrieden, der Anteil der weniger zufriedenen Personen ist mit 27 % jedoch relativ hoch. Hier drückt sich aus Sicht der BewohnerInnen vor allem die weniger erfreuliche Situation der Transportmöglichkeiten zum Haus aus, aber auch die Einbußen, die beim Ausblick aus den Wohnungen hingenommen werden mussten.

*Tabelle 18: Bewertung der Gestaltungsfaktoren*

Faktor	Bewertung		
	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden
Bauliche Gestaltung	34	61	5
MitbewohnerInnen und Betreuung	29	56	15
Wohnqualität	11	61	27

#### 4.2.4 Gründe der Unzufriedenheit

All jene Personen, die bei einzelnen Punkten weniger oder gar nicht zufrieden waren, konnten die Gründe für ihre Unzufriedenheit äußern. Diese wurden zusammengefasst und können nun vereinigt dargestellt werden.

##### 4.2.4.1 Unzufriedenheit hinsichtlich der Anordnung der Räume

15 % sind mit dem Grundriss ihrer Wohnung weniger bis gar nicht zufrieden. Insgesamt 39 Personen machen Aussagen über die Gründe ihrer Unzufriedenheit.

Für den Großteil sind die Zimmer zu klein, vor allem das Schlafzimmer wird in diesem Zusammenhang mehrfach genannt. Bei 28 % herrscht eine allgemeine Unzufriedenheit mit dem Grundriss und der Anordnung der Räume. Wortmeldungen, wie die "Raumaufteilung entspricht nicht dem Versprechen", "unpraktische Einteilung" oder "zu winkelig" wurden von den unzufrie-

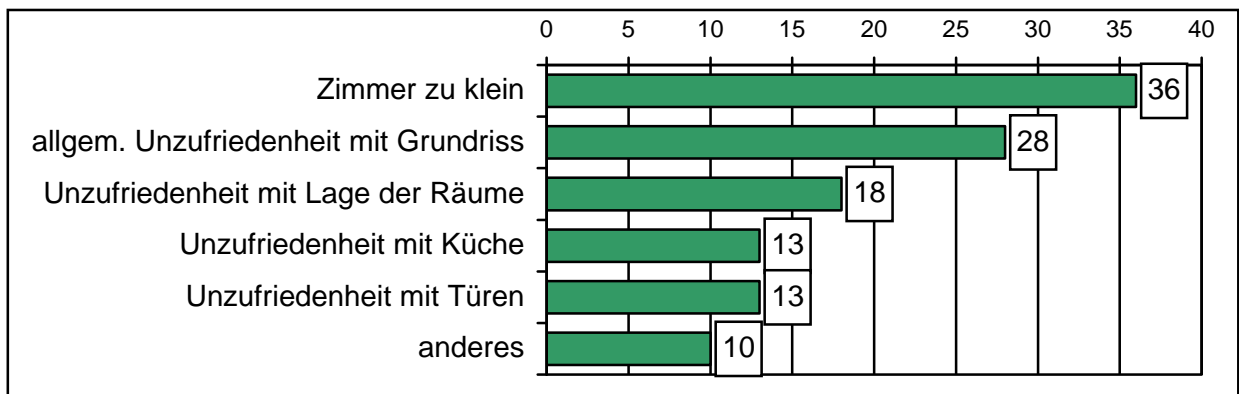


denen Befragten des Öfteren angeführt. Einige meinten, Möbel aus der Wohnung im Hochhaus seien nicht mehr zu verwenden gewesen.

Knapp ein Fünftel ist mit der Lage der Räume nicht einverstanden. So wird etwa kritisiert, dass sich die Toilette gegenüber des Schlafzimmers befindet oder das Kinderzimmer neben dem Schlafzimmer liegt.

Ein kleiner Teil ist der Ansicht, die Küche sollte ein eigener, in sich abgeschlossener Raum sein bzw. der Durchgang zwischen Küche und Wohnzimmer sei nicht optimal. Ebenfalls beanstandet werden die Türen, besonders zimmerhohe Türen, wie auch die Schiebetür zwischen Wohnzimmer und Küche.

Abbildung 8: Unzufriedenheit hinsichtlich der Anordnung der Räume  
(N = 39, Angaben in Prozent)

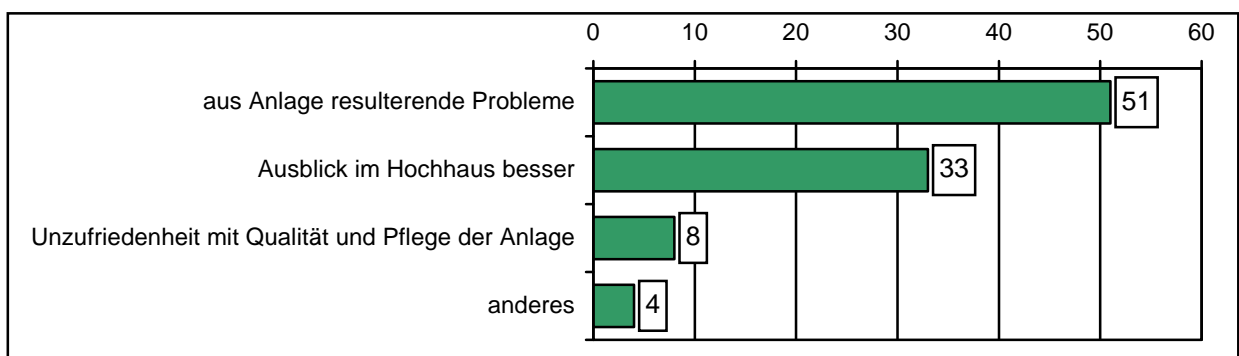


#### 4.2.4.2 Unzufriedenheit über den Ausblick aus der Wohnung

Insgesamt sind 10 % über ihren Ausblick aus der Wohnung unglücklich. Zu den Gründen gibt es 49 Wortmeldungen, die allesamt von BewohnerInnen der Wohnanlage "Wohnen im Park" stammen. Sie wurden zu vier Kategorien zusammengefasst.

Grundsätzlich spürt man bei vielen ehemaligen HochhausbewohnerInnen, dass sie vor allem den weiten Ausblick aus ihren Wohnungen vermissen und sich deswegen durchaus kritisch gegenüber diesem Thema äußern.

Abbildung 9: Unzufriedenheit über Ausblick  
(N = 49, Angaben in Prozent)



Gut die Hälfte der Aussagen beziehen sich auf Aussichtsprobleme, die sich durch den Bau und die Gestaltung der Anlage ergeben. Durch die noch kaum gewachsenen Bäume, hat die Wohnanlage "Wohnen im Park" noch nicht ihren geplanten Parkcharakter erhalten. Diese Tatsache wirkt sich auch auf das Zusammenleben und herbei vor allem auf die Aussicht der BewohnerInnen aus ihren Wohnungen aus. Viele klagen darüber, dass man "beim Mieter gegenüber rein

sieht", aber auch über die "Aussicht auf die Parkplätze" und generell die Häuser. Mehrmals kritisiert wird der Ausblick auf den Lichtschacht im Eingangsbereich, der bei einigen Wohnungen gegeben ist.

Ein Drittel der Befragten zieht aus dem direkten Vergleich mit dem Wohnen im Hochhaus den Schluss, dass sie beim Ausblick erhebliche Einbußen haben hinnehmen müssen. Meldungen, wie "im Vergleich zu vorher schlechter" oder "Umstellung vom Hochhaus" sind nicht selten.

8 % sind mit der Pflege und Gestaltung der Wohnanlage weniger zufrieden. So meinen einige, dass die "Hangbegrünung mangelhaft" sei, es "zu wenige Natur" zu sehen gäbe oder die "Grünflächen zu wenig gepflegt" seien.

#### 4.2.4.3 Unzufriedenheit wegen Aussehen der Gebäude

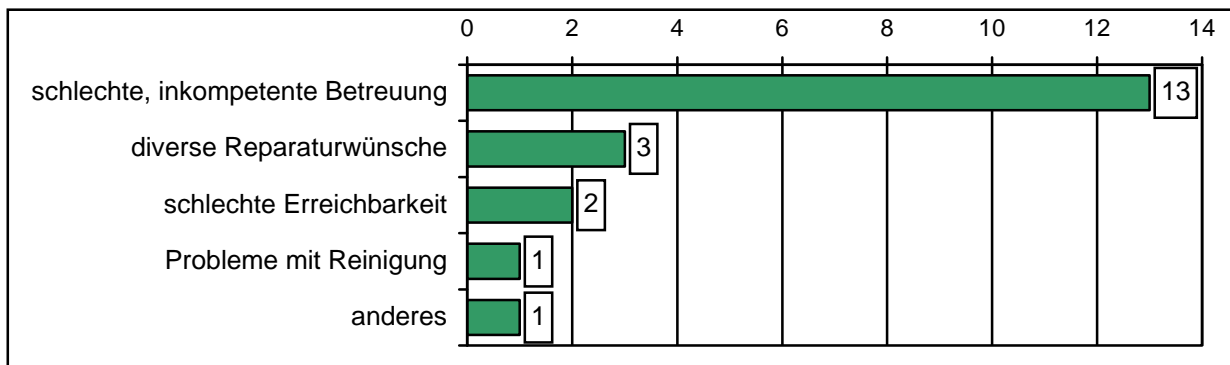
Insgesamt sind 10 % aller Befragten mit dem Aussehen des Gebäudes weniger oder nicht zufrieden. Speziell die BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" gaben bei diesem Item eine negative Stellungnahme ab, so dass sich die Auswertung nur auf diese Siedlung konzentriert.

Von den 22 Äußerungen beziehen sich 17 auf die Farben der Wohnhäuser. Diese werden mit den Worten "zu grell", "zu bunt", "kitschig" oder "schrecklich" beschrieben. Zwei Befragte sind mit der Form und dem Dach der Häuser nicht einverstanden.

#### 4.2.4.4 Unzufriedenheit mit der Wohnobjektbetreuung durch die GIWOG

Jene Personen, die mit der Betreuung durch die GIWOG weniger zufrieden waren, konnten die Gründe hierfür äußern. Am ehesten bereiten lange Wartezeiten oder keine Reaktionen bei Beschwerden Unmut unter den BewohnerInnen. Einige Wortmeldungen dazu waren etwa: "Man muss der GIWOG hinterher telefonieren", "schlechte Kundenbetreuung, bei Bedarf kommt keiner" oder "lange Wartezeiten, bis ein Problem behoben wird."

Abbildung 10: Unzufriedenheit mit der Wohnobjektbetreuung durch die GIWOG  
(N = 35, Angaben in Prozent)



Eine differenzierte Analyse sollte jene Häuser aufzeigen, wo Probleme mehrfach auftreten würden. Hinsichtlich des Vorwurfes der schlechten Betreuung fallen besonders die Häuser Wimmerstraße 4 und 10 auf. Hier kam es weitaus öfter zu kritischen Äußerungen.

Diverse Reparaturarbeiten werden nur von BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" angeführt, für Personen von anderswo trifft eine diesbezügliche Unzufriedenheit nicht zu. Gleiches gilt übrigens auch für die Probleme mit der Reinigung.

#### 4.2.4.5 Unzufriedenheit wegen MitbewohnerInnen

Da die BewohnerInnen der Wohnanlage "Wohnen im Park" mit ihren MitbewohnerInnen signifikant unzufriedener sind<sup>15</sup>, wird folgende Analyse nur für diese Gruppe der Befragten durchgeführt.

Die Gründe der Unzufriedenheit gehen in drei wesentliche Richtungen. Der größte Teil, genau ein Drittel, beklagt sich über unangenehme, meist laute NachbarInnen. So heißt es etwa: die "Nachbarn sind zu laut", "eine Partei ist unangenehm" oder "zwei Parteien halten sich nicht an die Hausordnung". In gut einem Viertel der Wortmeldungen werden offen AusländerInnen als Ursache der Unzufriedenheit genannt.

Der dritte Anteil ist äußerst bemerkenswert: Einige Befragte beanstanden nämlich die ständigen Klagen anderer. So meint eine Person, dass die Mitbewohner oberhalb "sich wegen allem aufregen". Eine weitere, gibt an, Kinder dürften nicht laut sein.

Ganz wenige nennen "keinen Kontakt zu den MitbewohnerInnen" als Grund der Unzufriedenheit an.

#### 4.2.4.6 Unzufriedenheit hinsichtlich der Sauberkeit und Hygiene

Obwohl im Gegensatz zum Hochhaus der Großteil der BewohnerInnen nun mit der Sauberkeit im Haus sehr zufrieden und zufrieden ist, gibt es doch einige Gründe, warum dies nicht für alle Befragten zutrifft.

Von den insgesamt 30 Personen, die sich zu diesem Thema geäußert haben, sind mehr als die Hälfte darüber erbost, dass die Reinigung durch die Putzfirma zu selten und nur mangelhaft geschieht. So heißt es unter anderem: "die Putzdamen achten nicht auf Reinlichkeit", "die Putzfrau putzt oft schlampig" oder "es wäre besser, wenn man selber putzt".

Knapp ein Drittel meint, MitbewohnerInnen achten zu wenig auf die Sauberkeit. So besteht auch der Wunsch, dass Aschenbecher im Eingangsbereich aufgestellt werden.

#### 4.2.4.7 Unzufriedenheit wegen der Gestaltung des Stiegenhauses

Die Auswertung trifft wiederum nur auf "Wohnen im Park" zu, da nahezu alle Angaben aus dieser Siedlung stammen.

Jeder dritte genannte Unzufriedenheitsgrund betrifft die Beleuchtung im Stiegenhaus. Als besonders störend wird die Ausleuchtung des gesamten Hauses empfunden. Einige meinten, dass eine "stockweise Beleuchtung besser" wäre oder es reichen würde, wenn beim Postkasten eine eigene Lampe hängt.

Ein weiteres Drittel der unzufriedenen Befragten findet das Stiegenhaus im Verhältnis zu den Wohnungen zu groß und sehen es als nutzlosen Raum.

Auch das Glasdach bzw. die Belüftungsanlage löst bei einigen Unbehagen aus, vor allem deshalb, weil sich das Stiegenhaus im Sommer trotz der automatischen Öffnung der Fenster sehr aufheizt.

Weitere Nennungen beziehen sich auf die Farbe, die weniger gefällt oder den zu kleinen Lift.

#### 4.2.4.8 Unzufriedenheit hinsichtlich der Fluchtmöglichkeiten im Brandfall

Hier ist eindeutig eine noch immer vorhandene "Hochhaus-Angst" unter einigen Befragten erkennbar. Obwohl das Stiegenhaus in der Anlage "Wohnen im Park" sehr großzügig angelegt wurde, lassen so gut wie alle diesbezüglich genannten Antworten auf diese Bedenken schließen. Stellungnahmen, wie "außer dem Stiegenhaus keine Fluchtweg", "keine Fluchtmöglichkeiten über Balkon", "nur eine Fluchtmöglichkeit", etc. drücken dies sehr gut aus.

---

<sup>15</sup>  $r = -.16^{**}$

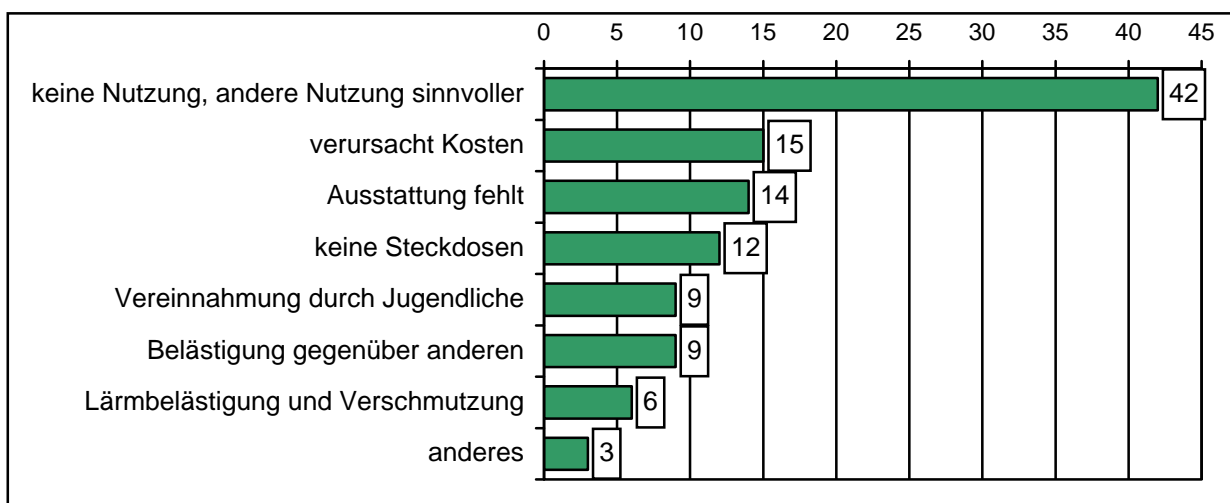
#### 4.2.4.9 Unzufriedenheit hinsichtlich der Kellergestaltung

23 Personen, aus allen Wohnanlagen äußern sich über die Gründe der Unzufriedenheit der Kellergestaltung. Eine Hälfte klagt über den zu geringen Platz, der zur Verfügung steht und würde sich mehr wünschen. Der anderen Hälfte missfällt die schlechte Qualität, besonders bei der Beleuchtung und der Betreuung (Reinigung).

#### 4.2.4.10 Unzufriedenheit über den Raum für Spiel & Sport

Der Raum für Spiel & Sport in jedem Haus der Wohnanlage "Wohnen im Park" steht den BewohnerInnen zur Nutzung frei zur Verfügung. Die oben durchgeführte Mittelwertberechnung für die Bewertung ergibt 2,10. 31 % der befragten BewohnerInnen sind mit dem Raum weniger bis gar nicht zufrieden. Die Hintergründe für diese Unzufriedenheit sollen nun detailliert dargestellt werden.

Abbildung 11: Unzufriedenheit über den Raum für Spiel & Sport  
(N = 66, Angaben in Prozent)



42 % der Unzufriedenen geben an, dass dieser Raum keine Anwendung findet bzw. meinen, eine andere Nutzung sei sinnvoller. Wortmeldungen, wie "leerer, toter Raum" oder "sinnlos" sind keine Seltenheit. So stellt sich eine Person auch die Frage, "in wie weit dieser Raum genutzt werden darf?"

15 % der Personen verbinden mit diesem Raum eine Erhöhung der Kosten. So meint ein Mieter: "umsonst, Kosten müssen von allen Mietern getragen werden" und ein weiterer: "zu groß - höhere Mieten."

Hinsichtlich der fehlenden Ausstattung sind 14 % weniger zufrieden, wobei der Großteil sich wünschen würde, die GIWOG sollte die Verantwortung für die Einrichtung dieser Räume übernehmen.

Besonders bemängelt wird das Fehlen von Steckdosen, was für viele dazu führt, dass dieser Raum nicht effektiv genutzt werden kann. Das Projektteam ist der Ansicht, durch das Anbringen von Stromauslässen, sofern möglich, könnte ein Beitrag dazu geleistet werden, die Attraktivität dieser Räume zu erhöhen.

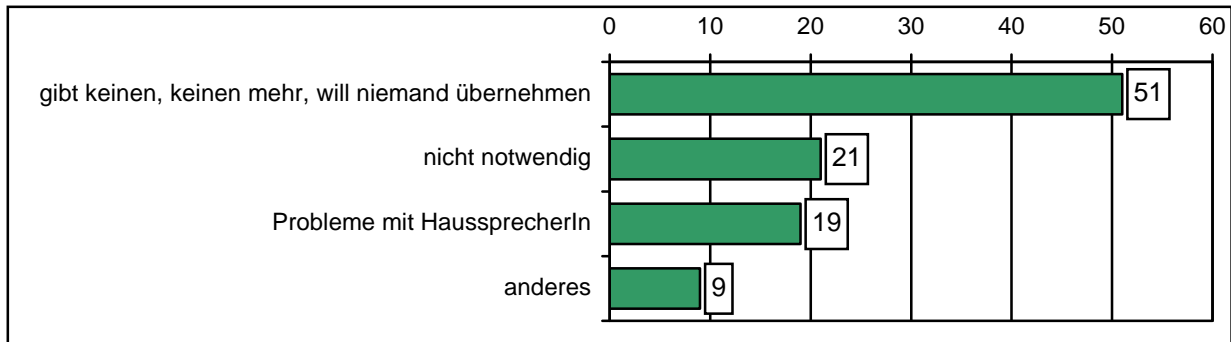
9 %, das sind sechs Personen, sehen den Raum durch Jugendliche vereinnahmt. Wortmeldungen dazu sind etwa: "wird von Jugendlichen zu Saufgelagen genutzt" oder "Jugendliche übernachten nach Festen."

Weitere sechs unzufriedene Befragte stört, dass sich andere durch den Aufenthalt in diesem Raum belästigt fühlen. Da heißt es: "man darf nix machen, Beschwerden bei Nutzung" oder "Aufenthalt wegen Lärmbelästigung der Nachbarn nicht erwünscht."

Es ist deutlich erkennbar, dass die Räume noch nicht in der Form angenommen wurden, wie es von den Planern und Architekten gedacht war. Ein Befragter meint, die GIWOG sollte Hilfestellungen geben, wie der Raum am besten nutzbar sei. Dies können zum einen damit geschehen, dass Steckdosen angebracht werden und zum anderen sicher auch, dass man den BewohnerInnen die Hintergrundüberlegungen mitteilt, die für diese Räume angedacht wurden.

#### 4.2.4.11 Unzufriedenheit hinsichtlich HaussprecherIn

Abbildung 12: Unzufriedenheit zwecks HaussprecherIn  
(N = 43, Angaben in Prozent)



Die Gründe der Unzufriedenheit liegen meist darin, dass es in den meisten Wohnhäusern keinen oder keine HaussprecherIn gibt. Oftmals will sich niemand zu dieser Tätigkeit bereit erklären oder gewesene HaussprecherInnen haben ihr Amt wieder zurück gelegt.

21 % der geäußerten Meinungen beziehen sich auf die Unnotwendigkeit einer derartigen Funktion. Die Begründung liegt meist darin, dass die BewohnerInnen bei Problemen lieber direkt die GIWOG aufsuchen möchten. So heißt es mehrmals: "gehe direkt zur GIWOG, Haussprecher ist unnötig."

Acht Personen (19 %) nennen Probleme mit den derzeitigen HaussprecherInnen als Unzufriedenheitsgrund. Einige meinen, ihr Haussprecher "kümmert sich um nichts" oder "ist zu wenig aktiv." Bei anderen steht er "zwischen zwei Parteien" oder wird als "inkompetent" bezeichnet.

Der Vorschlag eines Bewohners, die GIWOG sollte am Beginn Hilfestellungen gegen, eventuell die Wahl organisieren und die HaussprecherInnen anfangs in ihrer Tätigkeit unterstützen, wird vom Projektteam als zweckmäßig empfunden.

#### 4.2.4.12 Unzufriedenheit hinsichtlich der Transportmöglichkeiten zum Haus

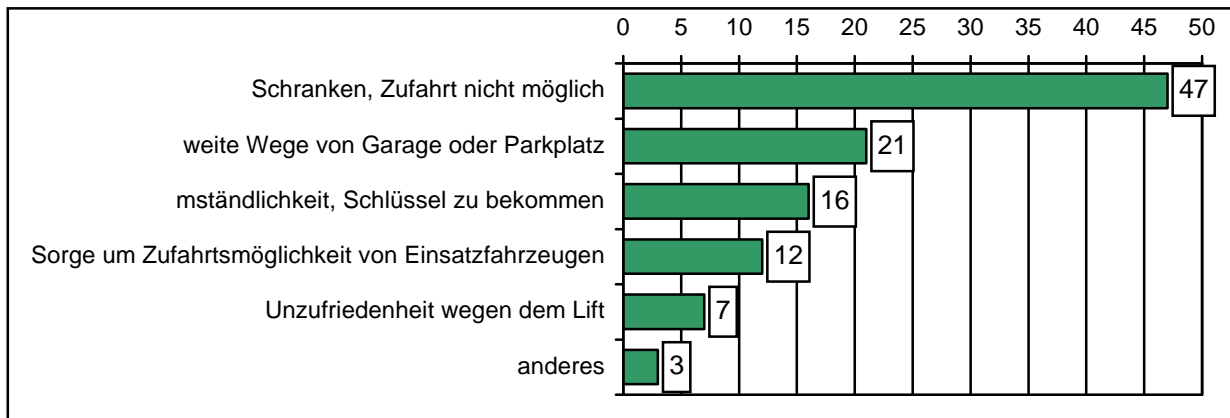
Die Wohnanlage "Wohnen im Park" ist eine autofreie Siedlung. Somit ist es den BewohnerInnen nur in Ausnahmefällen gestattet, mit dem Auto direkt bis vor das Haus zu fahren. Durch Schranken, deren Schlüssel zum Öffnen bei der GIWOG jederzeit geholt werden kann, ist die Zufahrt versperrt. Die BewohnerInnen sind mit diesem Faktum weniger einverstanden. 37 % geben an, dass sie mit den Transportmöglichkeiten wenig oder gar nicht zufrieden sind.

Der Hauptgrund für dieses Unbehagen ist größtenteils wegen dieser Zufahrtssperre zu den Häusern, die deshalb verordnet wurde, um den Charakter der autofreien Siedlung zu bewahren. 51 % der Unzufriedenen nennt diese Tatsache als Auslöser.

Knapp ein Viertel der Äußerungen bezieht sich auf die daraus resultierenden längeren Wege für die BewohnerInnen. Aussagen, wie "Weg von Tiefgarage bis Hauseingang ist über 150 m" oder "Tiefgarage ist nicht unter dem Haus" sind nicht selten.

16 % der Personen geben als Grund für ihre Unzufriedenheit die Umständlichkeit an, um an den Schlüssel zu gelangen, und weitere 12 % machen sich Sorgen um die Zufahrtsmöglichkeiten von Einsatzfahrzeugen. Einige wenige Befragte sind mit dem Lift nicht zufrieden, der nach ihrer Ansicht für Transporte zu klein ist.

Abbildung 13: Unzufriedenheit hinsichtlich der Transportmöglichkeiten zum Haus  
(N = 75, Angaben in Prozent)

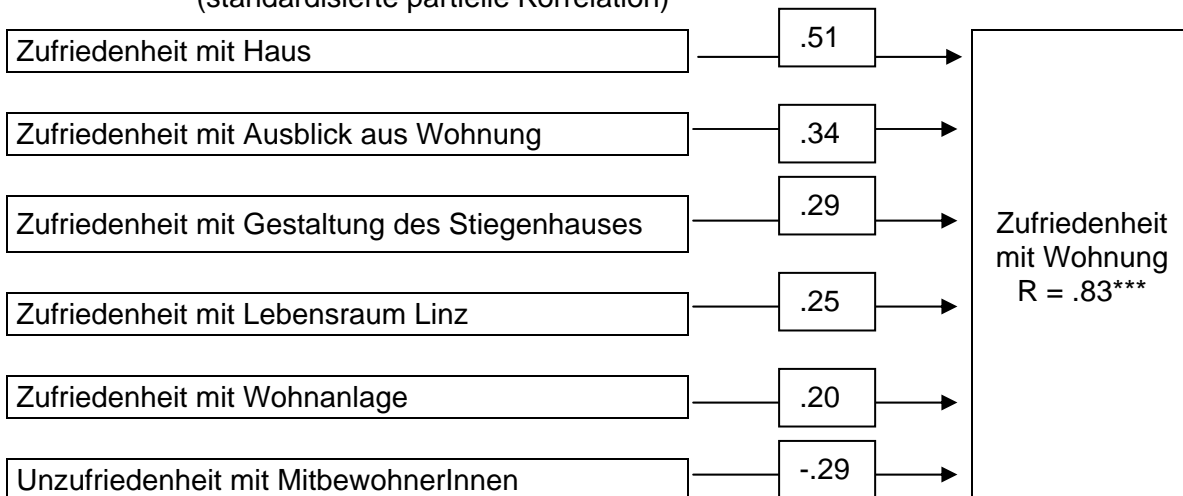


#### 4.2.5 Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit der Wohnung

1999 konnten zwei Wirkungsfaktoren für die Wohnungszufriedenheit ermittelt werden. Je besser damals die baulich-architektonische Situation eingeschätzt und je geringer Belastungen innerhalb der Wohnung empfunden wurden, umso höher fiel die Zufriedenheit aus.

Heute spielen eine Reihe andere Einflüsse eine Rolle, die allesamt in Abbildung 14 zusammengefasst werden.

Abbildung 14: Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit der Wohnung  
(standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient

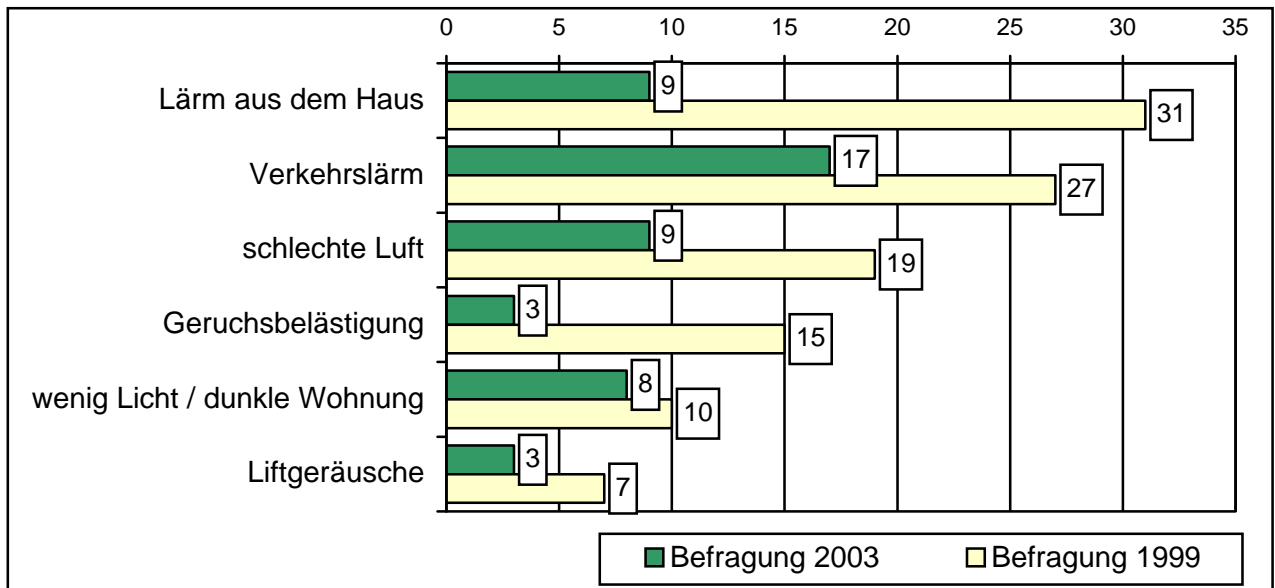
Die allgemeine Zufriedenheit mit dem Wohnhaus, der Wohnanlage und dem Lebensraum Linz wirken sich positiv auf die Beurteilung der Wohnung aus. Wer angibt, einen schönen Ausblick aus der Wohnung zu haben und mit der Gestaltung der Stiegenhäuser einverstanden ist, schätzt die eigene Zufriedenheit höher ein. Interessant wirkt sich die Beurteilung der MitbewohnerInnen im Haus aus. Jene Personen, die angeben, mit den NachbarInnen weniger zufrieden zu sein, fühlt sich in den eigenen vier Wänden eher wohl. In diesem Fall ist man wohl eher bestrebt, sich in der eigenen Wohnung einzugeln, um mit NachbarInnen weniger Kontakt treten zu müssen. Als Erklärungsgrund kann aber auch die sicherlich gesteigerte Sensibilität für Belästigungen, die sich seit dem Umzug ergeben hat, herangezogen werden.

#### 4.2.6 Belastungen in der Wohnung

Bei der Erstbefragung 1999 wurde als Hauptbelastung der Lärm empfunden, der durch andere HausbewohnerInnen verursacht wurde. Knapp ein Drittel der Personen fühlten sich damals durch diesen Umstand gestört.

Um zu zeigen, wie drastisch sich die Belastungen verringert haben, die in den Hochhäusern sehr häufig oder häufig vorgekommen sind, sollen die Prozentwerte der beiden Befragungen nun direkt gegenüber gestellt werden.

Abbildung 15: Sehr häufige und häufige Belastungen in der Wohnung im Vergleich (N = 268-269 (2003) und N = 532-527 (1999), Angaben in Prozent, Reihung nach Ergebnissen 1999)



Heute fühlen sich nur noch 9 % der Befragten durch Lärm im Haus gestört. Auch die Belästigungen durch Geruch, Luftverhältnisse und Liftgeräusche haben stark abgenommen. Am ehesten nehmen die BewohnerInnen nun den Verkehrslärm wahr. 17 % empfinden ihn als stören.

Noch deutlicher können die Veränderungen durch den Mittelwertvergleich gezeigt werden. Als Antwortkategorien standen den Befragten sehr häufig (1), häufig (2), manchmal (3), selten (4) und nie (5) zur Auswahl.

Tabelle 19: Belastungen in der Wohnung im Vergleich (Mittelwerte, gereiht nach Mittelwertdifferenz)

	Mittelwerte 2003	Mittelwerte 1999	Mittelwertdifferenz
Lärm aus dem Haus	4,37	3,25	1,12
Geruchsbelästigung	4,70	3,97	0,73
schlechte Luft	4,46	3,74	0,72
Verkehrslärm	3,84	3,39	0,45
Liftgeräusche	4,88	4,60	0,28
wenig Licht / dunkle Wohnung	4,54	4,40	0,14

Die Belastungen haben sich seit dem Umzug deutlich verringert und treten heute weitaus weniger oft auf. Während 1999 eine Lärmbelästigung im Haus noch mehrmals aufgetreten ist, kommt sie heute selten bis nie vor. Die Mittelwertdifferenz ist mit 1,12 deutlich am höchsten.



Wir stellen fest, Beeinträchtigungen, die im Hochhaus oft vorgekommen sind und meist auch als sehr störend empfunden wurden, haben sich durch den Umzug in die neuen Wohnumgebungen deutlich verringert oder sind sogar verschwunden.

Derzeit wird der Verkehrslärm als die am meisten störende Belastung genannt. Er tritt, wie der Mittelwert zeigt, manchmal bis selten auf. Obwohl kein signifikanter Unterschied besteht, empfinden die Befragten von "Wohnen im Park" diese Störung eine Spur häufiger. Da die Wohnanlage eine autofreie ist, ist zu hinterfragen, woher diese Lärmbelastung kommt bzw. wer sich dadurch am ehesten gestört fühlt.

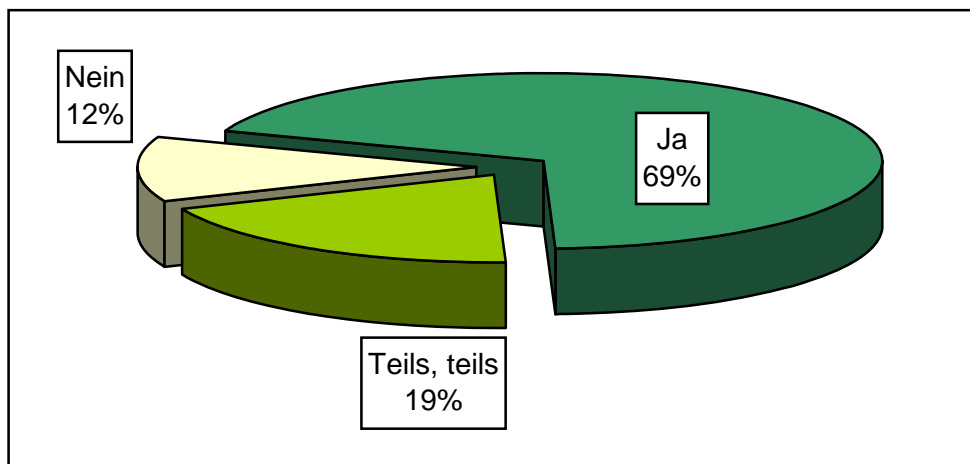
Die Berechnung ergibt, dass vor allem das Verkehrsaufkommen in der Herderstraße und der Wimmerstraße störend empfunden wird. BewohnerInnen der Häuser Kletzmayrweg 2, wie auch Wimmerstraße 1, 2, 4 und 10, die sich allesamt eher am Rande der Siedlung befinden, klagen häufiger über Verkehrslärm.

Eine Bemerkung am Rande: jene Befragten, die außerhalb von "Wohnen im Park" ein neues Zuhause gefunden haben, fühlen sich durch Liftgeräusche<sup>16</sup> signifikant öfter belästigt.

#### 4.2.7 Zufriedenheit mit Wohnungswahl

Auf die Frage, ob sich die BewohnerInnen bei einer neuerlichen Wahl wieder für die jetzige Wohnung entscheiden würden antworteten gut zwei Drittel mit "Ja", 19% mit "Teils, teils" und 12 % mit "Nein". Die Zufriedenheit mit der Wohnungswahl ist somit unter den Befragten relativ hoch. Es zeigt sich jedoch, BewohnerInnen der Siedlung "Wohnen im Park" würden sich heute signifikant stärker anders entscheiden<sup>17</sup>.

Abbildung 16: Zufriedenheit mit Wohnungswahl  
(N = 268, Angaben in Prozent)



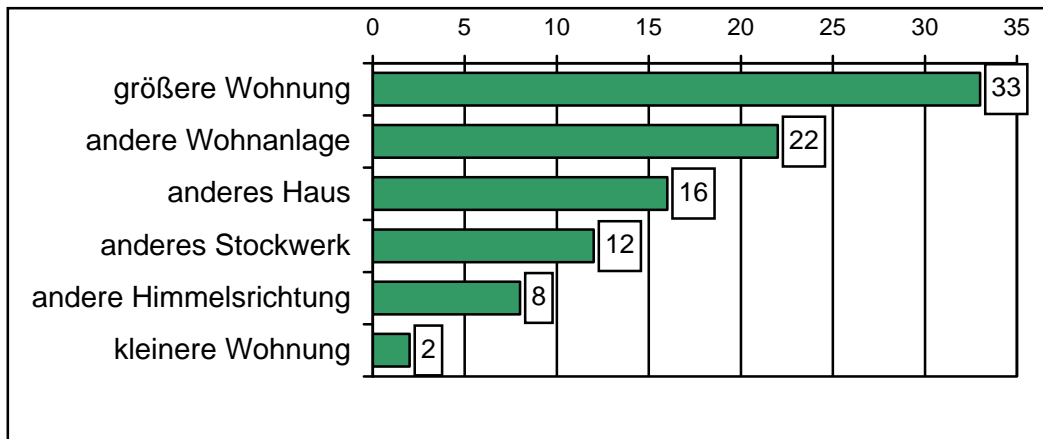
Jene Personen, die mit "Teils, teils" oder "Nein" geantwortet haben, konnten angeben, worin sie ihre Entscheidung gegenüber damals revidieren würden. Von diesen Befragten würden sich heute zwei Drittel für eine größere Wohnung entschließen, 22 % für eine andere Wohnanlage und 16 % für ein anderes Haus. Hinsichtlich der Lage der Wohnung innerhalb des Hauses würden sich 12 % bei der Wahl des Stockwerkes abweichend entscheiden, 8 % wünschen sich eine andere Himmelsrichtung. Eine kleinere Wohnung würde heute nur 2 % der befragten Personen wählen.

<sup>16</sup>  $r = -.18^{**}$

<sup>17</sup>  $r = -.13^*$



Abbildung 17: Differenzierte Wohnungswahl  
(N = 82, Angaben in Prozent)



#### 4.2.8 Einflussfaktoren für eine differenzierte Wohnungswahl

Neben den von den Befragten angegebenen Gründen, konnten mittel Regressionsanalyse weitere Faktoren ermittelt werden, die heute eine andere Wohnungswahl bewirken. Sie sind somit dahinter liegende Einflüsse, die Aufschluss darüber geben können, warum einige der befragten Personen sich heute für eine andere Wohnung entscheiden würden.

Besonders starken Einfluss hat die Meinung, Probleme, die es in den Hochhäusern gab, wären auch im neuen Haus bzw. der neuen Wohnanlage vorhanden. Die Ansicht, bei der Wahl der Wohnung kein Mitbestimmungsrecht eingeräumt bekommen zu haben, aber auch in der Wahl der Wohnung keine andere Möglichkeit gesehen zu haben, wirken sich ebenfalls aus.

Menschen, die sich wegen der Zugehörigkeit zur VOEST für die Wohnanlage und Wohnung entschieden haben, sind mit der Wahl zufriedener, als andere.

Der im Vergleich zur alten Wohnung ungleiche Grundriss und die Meinung, sich noch nicht richtig eingelebt zu haben, haben auch Auswirkungen darauf, dass sich die betreffende Person anders entscheiden würde.

Abbildung 18: Einflussfaktoren für eine differenzierte Wohnungswahl  
(standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient

## 4.3 Beurteilung von Wohnanlage und Wohnumfeld

### 4.3.1 Allgemeine Zufriedenheit

Eine Befragungsbatterie beschäftigte sich mit der Beurteilung der Wohnanlage bzw. dem Wohnumfeld. Ziel war es, die Infrastruktur des gesamten Wohnumfelds so genau wie möglich zu erfassen und abzubilden.

Zu einzelnen Dimensionen (zum Beispiel den Freizeitmöglichkeiten für SeniorInnen) konnten mehrere Personen aufgrund fehlender Informationen oder nicht direkter Betroffenheit keine Antworten geben. Dadurch ergibt sich bei einigen Fragen eine geringere Fallzahl. Um die Aussagekraft abwägen zu können, wurden die absoluten Antwortzahlen nebenher anzugeben. Die Prozentwerte beziehen sich auf diese Angaben.

Die Kategorie "Versorgung mit Kindergärten" ist nun wie folgt zu lesen: Gut die Hälfte der 156 Personen, die hierzu eine Angabe gemacht haben, ist mit der Versorgung sehr zufrieden. 38 % sind zufrieden und 9 % weniger bis gar nicht zufrieden.

*Tabelle 20: Beurteilung von Wohnanlage und Wohnumfeld*  
(N = 147 - 266, Angabe in Prozent, gereiht nach Mittelwert)

	<b>sehr zufrieden</b>	<b>zufrieden</b>	<b>wenig zufrieden</b>	<b>nicht zufrieden</b>	
	in %	in %	in %	in %	N
Einkaufsmöglichkeiten für tägl. Bedarf	74	19	5	3	266
andere Einkaufsmöglichkeiten	68	27	4	1	262
Straßenverbindungen	60	30	7	3	261
Versorgung mit ÄrztInnen	57	35	6	2	255
Versorgung mit Schulen	50	44	5	1	219
Versorgung mit Kindergärten	53	38	6	3	156
Gasthäuser, Cafés, Lokale	53	36	9	2	249
Verbindungen mit öffentl. Verkehrsm.	58	25	12	5	264
Möglichkeit, andere Leute zu treffen	39	46	11	4	250
ansässige Wohnbevölkerung	35	49	11	5	263
Freizeitmöglichkeiten für Kinder	40	38	15	7	214
Schulweg der Kinder	33	47	16	4	177
Gestaltung des Parks	35	41	18	6	215
Sportmöglichkeiten	32	46	17	6	196
Bildungs- und Kulturangebote	31	43	17	10	185
Freizeitmöglichkeiten für SeniorInnen	31	42	15	12	147
Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene	25	47	19	9	213
Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche	27	32	25	16	198

Der Großteil der Befragten ist mit den Einkaufsmöglichkeiten rund um deren Wohnanlage sehr zufrieden, auch was die des nicht-täglichen Bedarfs angeht, wie etwa die Anschaffung von Kleidung, Elektrogeräten oder anderem.

Generell ist aus der Tabelle ablesbar, dass viele BewohnerInnen die infrastrukturelle Versorgung als recht gut einschätzen. Dies trifft unter anderem auch auf die Versorgung durch Ärzte, Bildungseinrichtungen für Kinder und die Verkehrsanbindung zu.

Mit den diversen Freizeitmöglichkeiten, die über das Kindesalter hinausgehen, sind die ehemaligen HochhausbewohnerInnen jedoch nicht ganz so glücklich. Hierzu gehören auch diverse

Angebote zur Ausübung von Sport, zur Weiterbildung, sowie altersspezifische Unterhaltungen. Vor allem die derzeitigen Möglichkeiten für Jugendliche werden kritisch betrachtet.

Die grau hinterlegte Dimension "Gestaltung des Parks" wurde nur den BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" vorgelegt. Sie beinhaltet unter anderem die Bewertung der Spielanlagen, des Hochhaus-Brunnens, des Biotops, den Sitz- und Verweilgelegenheiten etc. Ziel war es, die Zufriedenheit mit der parkähnlichen Anlagengestaltung zu messen. Gut ein Drittel ist mit der Art und Weise, wie die Umgebung arrangiert ist, sehr zufrieden, 41 % sind zufrieden. Einem Viertel der befragten Personen gefällt der Park weniger bis gar nicht gut.

Die Berechnung der Korrelationen ergibt, dass die HauptmieterInnen mit den vorhandenen Sportmöglichkeiten<sup>18</sup> signifikant zufriedener sind. Für eine gute Versorgung durch Ärzte<sup>19</sup> und auch durch Gasthäuser, Cafés und Lokale<sup>20</sup> sprechen sich hingegen eher die MitbewohnerInnen aus.

Des Weiteren schätzen die BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" die Angebote für den täglichen Einkauf<sup>21</sup>, aber auch die Freizeitmöglichkeiten für SeniorInnen<sup>22</sup> weitaus besser ein. Personen aus den anderen Wohnanlagen geben hingegen eher an, die Versorgung mit Schulen<sup>23</sup> sei gut und der Schulweg<sup>24</sup> für die Kinder wäre sicher. Auch mit der in der Siedlung wohnenden Bevölkerung<sup>25</sup> sind diese Menschen zufriedener.

Jüngere Personen sind unzufriedener, was die vorhandenen Sportmöglichkeiten<sup>26</sup>, die Sicherheit des Schulweges<sup>27</sup>, sowie Kultur- und Bildungsangebote<sup>28</sup> betrifft. Frauen empfinden übrigens das Schulangebot<sup>29</sup> besser.

#### 4.3.2 Beurteilung des Wohnumfeldes im Vergleich

Für die Gegenüberstellung mit den Ergebnissen aus der Befragung 1999 werden erneut die Mittelwerte herangezogen. Aus der vierstufigen Bewertungsskala von sehr zufrieden (1) bis gar nicht zufrieden (4) ergibt sich folgendes Bild (siehe Tabelle 21):

Die Abweichungen der Mittelwerte sind sehr unterschiedlich. In den Hochhäusern waren die BewohnerInnen mit dem Angebot für tägliche Einkäufe, der Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den vorhandenen Sportmöglichkeiten ein klein wenig zufriedener, als sie das nun in den neuen Wohnanlagen sind.

---

<sup>18</sup>  $r = .16^*$

<sup>19</sup>  $r = -.13^*$

<sup>20</sup>  $r = -.14^*$

<sup>21</sup>  $r = .29^{**}$

<sup>22</sup>  $r = .20^*$

<sup>23</sup>  $r = -.13^*$

<sup>24</sup>  $r = -.20^{**}$

<sup>25</sup>  $r = -.24^{**}$

<sup>26</sup>  $r = -.21^{**}$

<sup>27</sup>  $r = -.17^*$

<sup>28</sup>  $r = -.29^{**}$

<sup>29</sup>  $r = -.15^*$

Tabelle 21: Beurteilung des Wohnumfeldes im Vergleich  
(Mittelwertvergleich, Reihung nach Ergebnissen 2003)

	Mittelwert Befragung 2003	Mittelwert Befragung 1999	Mittelwert- differenz
Gasthäuser, Cafés, Lokale	1,60	2,39	0,79
Freizeitmöglichkeiten für Kinder	1,89	2,62	0,73
ansässige Wohnbevölkerung	1,86	2,49	0,63
Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche	2,30	2,92	0,62
Möglichkeit, andere Leute zu treffen	1,81	2,25	0,44
Bildungs- und Kulturangebote	2,05	2,38	0,33
Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene	2,12	2,39	0,27
Versorgung mit ÄrztInnen	1,53	1,71	0,18
Straßenverbindungen	1,52	1,67	0,15
Versorgung mit Kindergärten	1,58	1,67	0,09
andere Einkaufsmöglichkeiten i.d. Umgebung	1,36	1,42	0,06
Versorgung mit Schulen	1,57	1,58	0,01
Sportmöglichkeiten	1,96	1,89	- 0,07
Einkaufsmöglichkeiten für täglichen Bedarf	1,36	1,27	- 0,09
Verbindungen mit öffentl. Verkehrsmitteln	1,63	1,54	- 0,09
Schulweg der Kinder	1,92	n.e.	-
Gestaltung des Parks in der Wohnanlage	1,95	n.e.	-
Freizeitmöglichkeiten für SeniorInnen	2,08	n.e.	-

Aus heutiger Sicht gibt es für die Personen jedoch deutlich mehr Möglichkeiten, sich zu treffen und zu verweilen, etwa in Gasthäusern, Cafés und Lokalen. Ebenfalls klar gestiegen ist die Zufriedenheit mit den Freizeitangeboten für Kinder. Für andere Altersstufen zeigt sich die Entwicklung nicht in dieser Deutlichkeit, wenngleich die BewohnerInnen heute auch einen Hauch zufriedener sind als früher.

Besonders erfreulich ist das heutige Empfinden der BewohnerInnen gegenüber ihren NachbarInnen und andern MitbewohnerInnen der Wohnanlage. Lag zu Zeiten des Hochhauses das Mittel bei 2,49, also genau zwischen zufrieden und weniger zufrieden, so ist heute die Mehrheit mit einem Wert von 1,86 grundsätzlich zufrieden.

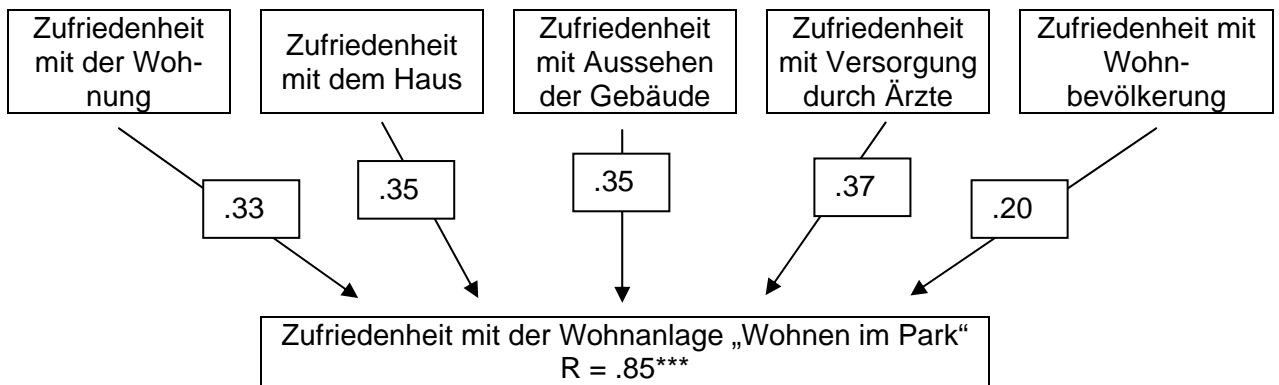
#### 4.3.3 Einflussfaktoren für die Zufriedenheit in der Wohnanlage "Wohnen im Park"

Auf die Zufriedenheit mit der Gestaltung der Wohnanlage "Wohnen im Park" wirken sich eine ganze Reihe von Einzelfaktoren aus, die allesamt sehr stark und relativ plausibel zu erklären sind.

Menschen, die sich in ihrer Wohnung und ihrem Wohnhaus wohler fühlen, sind mit der Wohnanlage grundsätzlich zufriedener. Auch die Zufriedenheit mit dem Aussehen der Gebäude, der Versorgung durch Ärzte und der ansässigen Wohnbevölkerung wirkt sich positiv auf die Meinung über die Wohnanlage aus.

Summa summarum, die Gestaltung der engsten Wohnumgebung (Wohnung), als auch der Wohnanlage insgesamt haben Einfluss auf deren Zufriedenheit. Hinzu kommen neben der Wirkung der ärztlichen Versorgung auch die MitbewohnerInnen innerhalb der Anlage.

Abbildung 19: Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit der Wohnanlage "Wohnen im Park" (standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient

#### 4.3.4 Faktoren der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park"

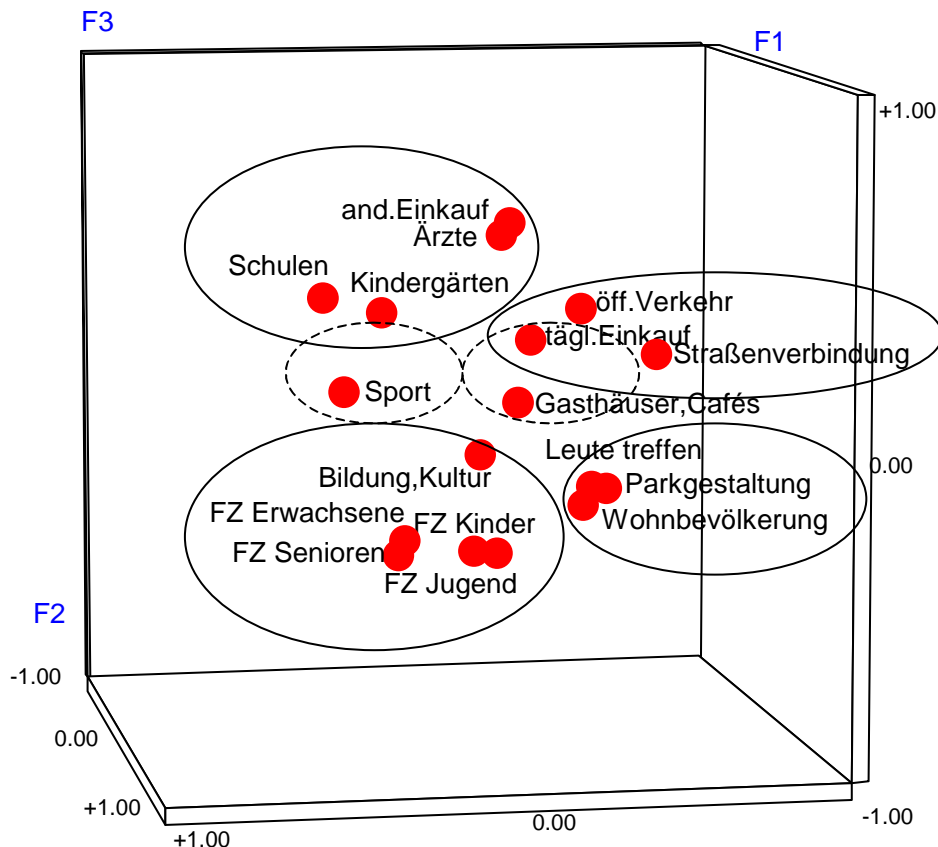
Erneut sollen mittels Faktorenanalyse die einzelnen Bewertungsitems zusammengefasst werden. Bei dieser Berechnung fließen nur die Meinungen und Aussagen der BewohnerInnen von "Wohnen im Park" ein.

Insgesamt konnten vier Gesamtfaktoren ermittelt werden, die sich allesamt relativ scharf voneinander trennen.

Tabelle 22: Faktoren der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park"

Faktor	Bezeichnung	dazugehörige Einzeldimensionen
1	Freizeitangebote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freizeitmöglichkeiten für SeniorInnen</li> <li>• Freizeitmöglichkeiten für Erwachsene</li> <li>• Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche</li> <li>• Freizeitmöglichkeiten für Kinder</li> <li>• Bildungs- und Kulturangebote</li> </ul>
2	Infrastruktur für Familien mit Kinder	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung mit Schulen</li> <li>• Versorgung mit Kindergärten</li> <li>• Versorgung mit Ärzten</li> <li>• Sportmöglichkeiten</li> <li>• andere Einkaufsmöglichkeiten</li> </ul>
3	Infrastruktur für die allgemeine Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenverbindungen</li> <li>• Verbindungen mit öffentl. Verkehrsmittel</li> <li>• Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf</li> <li>• Gasthäuser, Cafés, Lokale</li> </ul>
4	MitbewohnerInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbevölkerung; Leute, die hier wohnen</li> <li>• Möglichkeiten, andere Leute zu treffen</li> <li>• Gestaltung des Parks</li> </ul>

Abbildung 20: Faktoren der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park"



#### 4.3.4.1 Faktor "Freizeitgestaltung"

Zum ersten Faktor werden die Freizeitangebote für alle Altersstufen zusammengefasst, die auch die Bildungs- und Kulturangebote mit einschließen.

Die charakteristische Einzeldimension<sup>30</sup> für diesen Faktor ist "Freizeitmöglichkeiten für SeniorInnen".

#### 4.3.4.2 Faktor "Infrastruktur für Familien mit Kinder"

Dieser Faktor meint neben dem Vorhandensein von Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder und der Versorgung durch Ärzte, die gegebenen Sport- und Einkaufsmöglichkeiten. Interessant ist die Tatsache, dass Sportangebote nicht zu den allgemeinen Freizeitangeboten des Faktors 1 gezählt werden, sondern zum Faktor 2. Wie aus Abbildung 20 aber ersichtlich ist, liegt diese Dimension jedoch eine etwas geringere Ladung aufweist. Sie gehört also dazu, ist aber nicht typisch.

Die charakteristische Einzeldimension für diesen Faktor ist nämlich die "Versorgung mit Schulen".

#### 4.3.4.3 Faktor "Infrastruktur für die allgemeine Versorgung"

Die Anbindung ans Straßennetz und die öffentlichen Verkehrsmittel, als auch die Möglichkeit für tägliche Einkäufe werden im Faktor 3 ebenso gruppiert, sowie der Besuch von Lokalen, Gaststätten und Cafés.

<sup>30</sup> Darunter versteht man jene Dimension, die die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

Die charakteristische Einzeldimension für diesen Faktor ist die "Straßenverbindung".

#### 4.3.4.4 Faktor "MitbewohnerInnen"

Äußerst interessant bei diesem Faktor ist das Aufscheinen der Parkgestaltung. Offenbar spielt hierbei für die Befragten nicht die bauliche Gestaltung eine Rolle, sondern das Verhalten und der Umgang mit der Anlage durch die MitbewohnerInnen.

Die charakteristische Einzeldimension für diesen Faktor ist die "Wohnbevölkerung".

#### 4.3.5 Bewertung der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park"

Von den vier genannten Faktoren weißt der Faktor "Infrastruktur für die allgemeine Versorgung" den höchsten Anteil an Zufriedenheit auf. Tägliche Einkaufsmöglichkeiten, die Verkehrsanbindung und die vorhandenen Angebote an Gasthöfen, Lokalen und Cafés sind in der Meinung der Befragten in ausreichendem Maße vorhanden.

97 % der befragten Personen sind mit der gegenwärtigen "Infrastruktur für Familien mit Kinder" sehr zufrieden oder zufrieden.

Mit den MitbewohnerInnen sind die BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" ist der Großteil sehr zufrieden oder zufrieden. Immerhin 13 % bewerten diesen Faktor aber eher negativ.

Die Bewertung der allgemeinen Freizeitangebote fällt in dieser Berechnung am schlechtesten aus, vor allem der Anteil von weniger zufriedenen Personen ist mit 28 % relativ hoch.

Tabelle 23: Ausmaß der Bewertung der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park"

Faktor	Bewertung		
	sehr zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden
Infrastruktur für die allgemeine Versorgung	48	47	5
Infrastruktur f. Familien mit Kinder	43	54	3
MitbewohnerInnen	32	55	13
Freizeitgestaltung	23	49	28

## 4.4 Besondere positive oder negative Erwähnungen

### 4.4.1 Positives an Wohnung und Wohnumfeld in "Wohnen im Park"

Die folgende Auswertung betrifft in erster Linie die BewohnerInnen aus "Wohnen im Park". Auf die Frage, was sie an ihrer Wohnung besonders schätzen, nennen 28 % den Grundriss, also die Anordnung der Räume. Ein Viertel beschreibt die Wohnung als hell und freundlich.

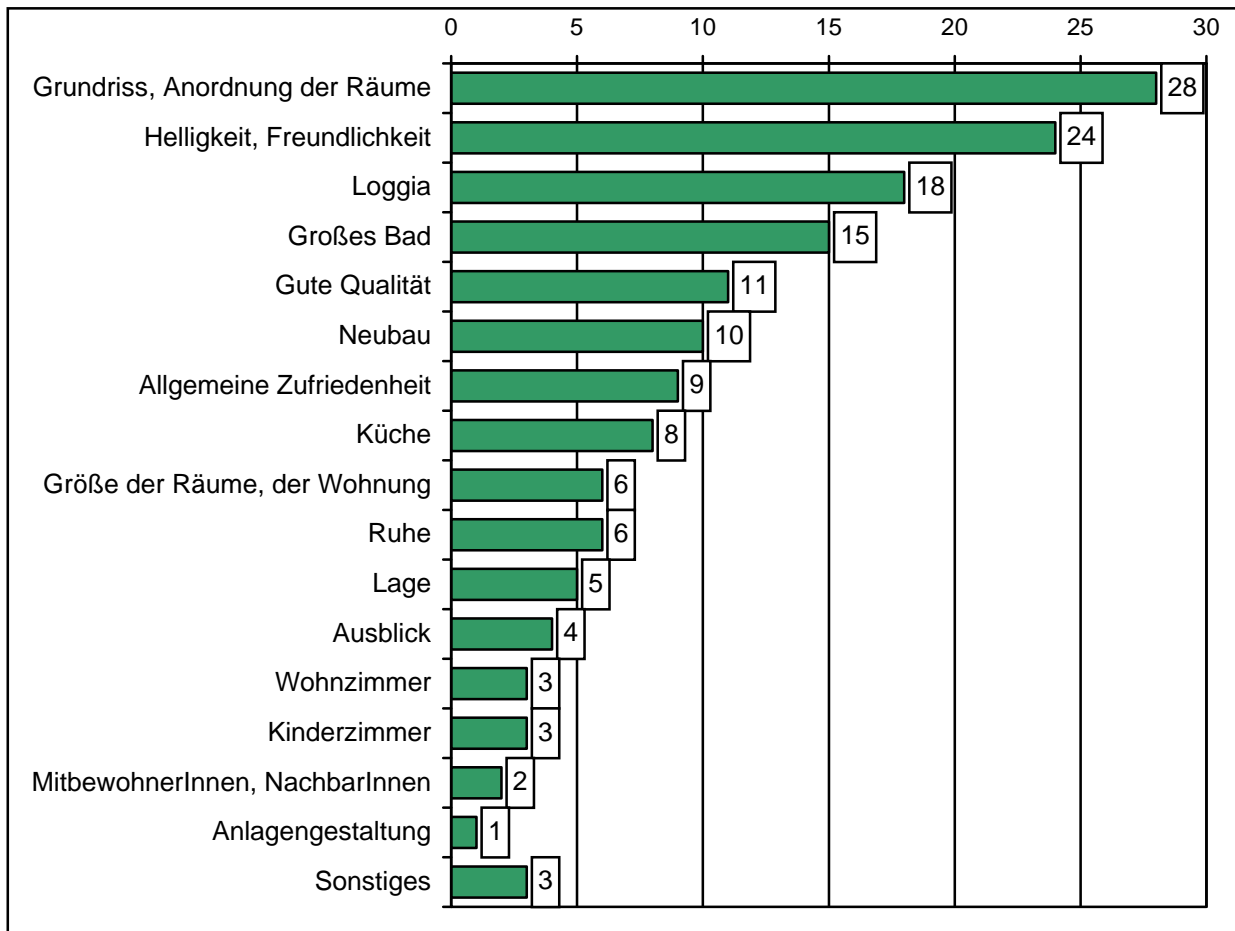
Sehr gut kommt auch das Vorhandensein der Loggia an, 18 % gefällt der verglaste Balkon sehr gut. Ebenso wird die Größe des Badezimmers immer wieder als positiv erwähnt, besonders ältere Personen<sup>31</sup> finden daran signifikant mehr Gefallen. Die jüngeren Befragten erfreuen sich hingegen eher an dem eigenen Kinderzimmer<sup>32</sup>. Von der Größe der Wohnung und Räume sind MitbewohnerInnen signifikant stärker begeistert.<sup>33</sup>

<sup>31</sup>  $r = .14^*$

<sup>32</sup>  $r = -.18^{**}$

<sup>33</sup>  $r = .16^*$

Abbildung 21: Positives aus der Sicht der BewohnerInnen von "Wohnen im Park"  
(N = 289, Angaben in Prozent)



#### 4.4.2 Negatives an Wohnung und Wohnumfeld in "Wohnen im Park"

Bemängelt wird von knapp einem Drittel der Befragten die schlechte Ausstattungsqualität. In dieser Kategorie wurden alle Aussagen, die sich etwa auf elektrische Installationen, Heizkörper, Fußböden, Schlüssel etc. bezogen, zusammengefasst.

Ein weiterer Grund, der Unzufriedenheit bewirkt, ist für ein Viertel die Loggia. Ihr gegenüber gibt es ziemliche Uneinigkeit. Während ein Teil der BewohnerInnen diesen zusätzlichen Wohnraum lobt, missfällt er dem anderen. Besondere Aufregung herrscht zur Reinigung der Loggia. Der Großteil der negativen Aussagen kreist um diese Thematik. So kommen immer wieder Nennungen, die Loggia sei aufgrund ihrer Konstruktion schlecht und schwierig zu putzen.

In der Ausprägung "Fenster, Verglasung" sind alle Meinungen zusammengefasst, die sich entweder auf die Qualität und Dichtung der Fenster beziehen oder auf deren Anordnung. So erwähnen einige, das Küchenfenster, welches in Richtung Lichtschacht ginge, sei nicht optimal. Andere vermissen ein Fenster im Badezimmer.

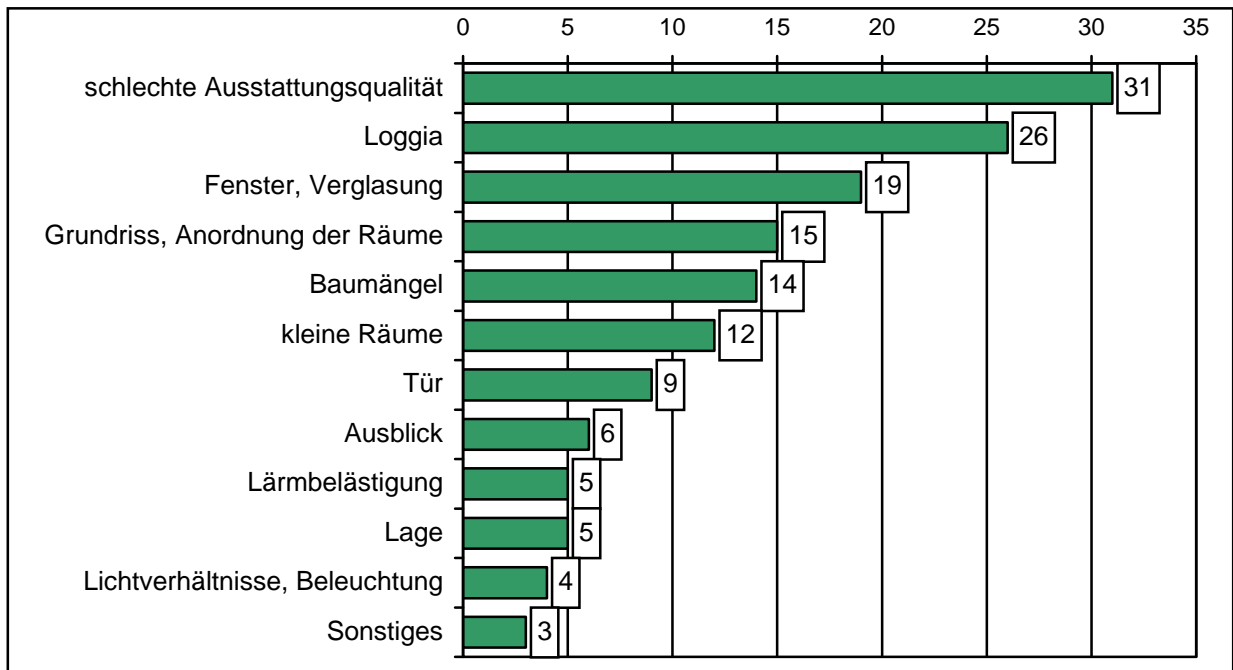
Ähnlich der Loggia, sind sich die befragten BewohnerInnen auch hinsichtlich der Grundrissgestaltung der Wohnungen nicht einig. 12 % betonen die kleinen Räume als Unzufriedenheitsfaktoren, besonders das Schlafzimmer erfährt eine häufige Nennung.

Wie bereits erwähnt, sehen einige wenige Personen den Preis für die neue Wohnung in der Einbuße des Ausblicks, der nun als weniger erfreulich eingestuft wird.

Lärmbelästigung, die Lage der Wohnung, wie auch die Beleuchtungsverhältnisse werden von einem eher keinen Teil der Befragten bemängelt.



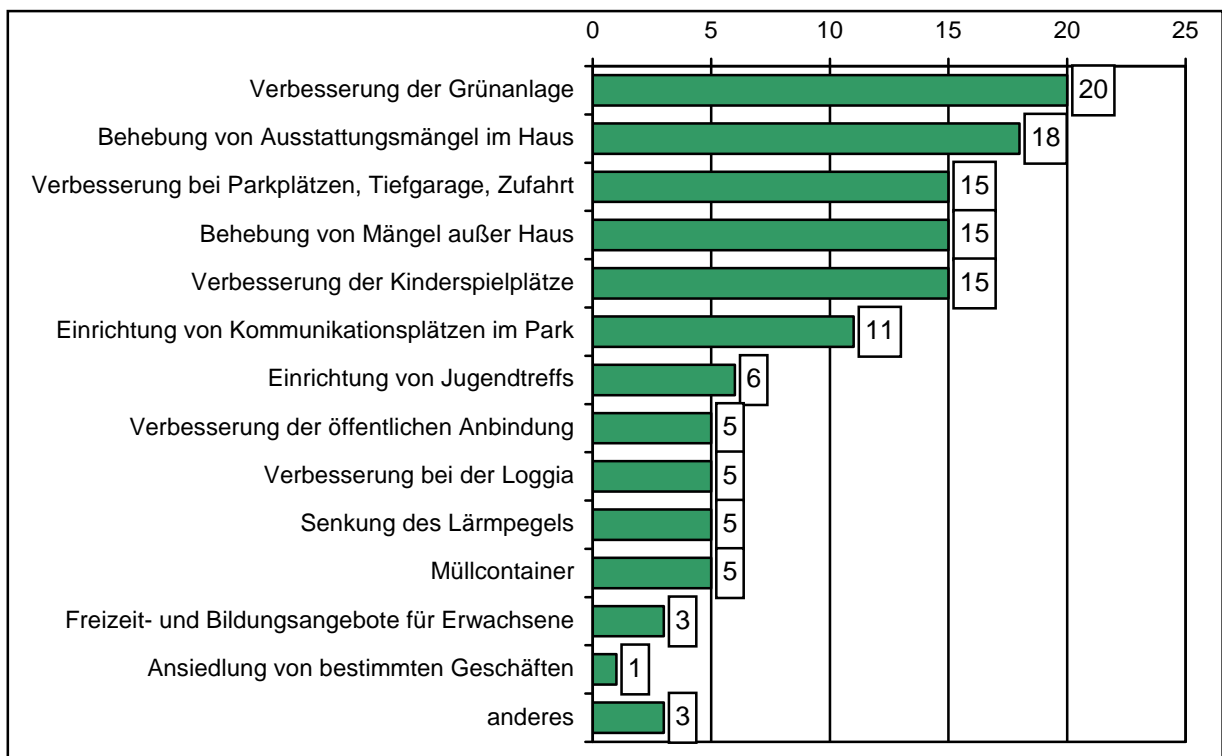
Abbildung 22: Negatives aus der Sicht der BewohnerInnen von "Wohnen im Park"  
(N = 219, Angaben in Prozent)



#### 4.4.3 Verbesserungsvorschläge für "Wohnen im Park"

Die Chance, Verbesserungsvorschläge zu Haus oder zur Wohnanlage zu machen, nutzten insgesamt 152 Personen aus der Wohnanlage. Die verschiedensten Anregungen wurden zu 14 Kategorien zusammengefasst und können nun im Überblick dargestellt werden.

Abbildung 23: Verbesserungsvorschläge für "Wohnen im Park"  
(N = 152, Angaben in Prozent)



Am stärksten besteht der Wunsch nach einer Verbesserung der Parkanlage, immerhin ein Fünftel der Vorschläge bezieht sich auf diese Thematik. In die Kategorie wurden aber nicht nur Äußerungen, wie "mehr Bäume und Sträucher" zusammengefasst, auch andere Inhalte beschäftigen die BewohnerInnen. Relativ häufig wurde das Anliegen geäußert, den Hochhausbrunnen einzuzäunen, da er aus der Sicht vieler befragten Personen besonders für Kinder eine Gefahr darstellt. Bezüglich des angelegten Biotops gehen die Meinungen auseinander. Während einige die Idee äußerten, den Kleinteich zum Baden freizugeben, hinterfragen andere dessen Sinnhaftigkeit und wünschen eine Entfernung.

In die Dimension "Behebung von Ausstattungsmängeln im Haus" fallen alle von den BewohnerInnen geäußerten Wünsche zusammen, welche Wohnung, Stiegenhaus oder Keller betreffen. Mehrfach genannt wurden: Ausstattung und Anbringung von Steckdosen im Raum für Spiel & Sport, leichteres Öffnen der Eingangstür und Tür zum Radkeller, Verbesserung der Situation im Stiegenhaus während der Sommermonate, veränderte Beleuchtung, mehr Angebote bei der Haushaltsantenne. Einzelnennungen kamen etwa zur Warmwasseraufbereitung, die verbessert werden sollte oder der Wunsch nach mehr Wäschespinnen im Keller.

Die Angaben zur Parksituation kreisten um zwei wesentliche Bereiche. Zum einen missfällt einer Reihe von Personen die derzeitige Ausfahrtsregelung aus der Tiefgarage. Sie gehört aus deren Ansicht unbedingt geändert, da vor allem zu den Stoßzeiten Probleme auftreten. Eine zweite Gruppe wünscht sich mehr Parkplätze bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zu den Häusern.

Vorschläge, die Mängel außerhalb des Hauses betreffen, werden von 15 % der Befragten aufgezählt. Häufigste Nennung dabei ist die Veränderung der Hausfarben. Weitere Anregungen betreffen die Verbesserung der Beleuchtungssituation, das Aufstellen von Wäschespinnen und die Erhöhung der Sicherheit der Fußgänger durch Gehsteige und (behindertengerechte) Straßenüberquerungen. Ebenso erwähnt wurden Wünsche nach einer Hundewiese, mehr Sichtschutz und einer freundlicheren Gestaltung der Hauseingänge.

15 % der Angaben sind Anregungen zur Gestaltung der Kinderspielplätze. Begehrt werden einerseits größere Spielflächen, die über ein reichhaltigeres Angebot verfügen, als dies offensichtlich momentan der Fall ist. Besonders Klettertürme, Rutschen und eine zweite Sandkiste wurden hier genannt. Außerdem sollte es aus Sicht der Befragten auch Angebote für ältere Kinder geben. Eine Person sprach sich dafür aus, Spielflächen einzuzäunen, damit die Kinder über ihren eigenen Bereich verfügen können. Viele Beiträge zu dieser Rubrik beinhalten überdies das große Anliegen, die Steine beim Spielplatz zu entfernen, da sie nach Meinung einiger, eine Gefahr für Kinder sind.

Unter "Einrichtung von Kommunikationsplätzen im Park" sind Vorschläge nach mehr Sitzgelegenheiten, Tischen, Grillplätze, also Orte, an denen man sich treffen und aufhalten kann, zusammengefasst.

Eine Verbesserung der Situation für Jugendliche aus der Wohnanlage "Wohnen im Park" sehen 6 % in der Einrichtung von Treffpunkten für diese Altersgruppe.

Durch die Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle vor der Wohnsiedlung sehen 5 % eine Erleichterung in der öffentlichen Anbindung. Alle in dieser Kategorie enthaltenen Anregungen beziehen sich auf die derzeit zu weit entfernten Haltestellen der öffentlichen Verkehrslinien.

Aufgrund der oftmaligen Nennung wurde eine eigene Rubrik geschaffen, welche die Loggia betrifft. Hier wird einerseits der Wunsch nach einer besseren Isolierung, vor allem aber eine Veränderung der derzeitigen Situation bezüglich der Reinigung geäußert.

Jeweils 5 % wollen Verbesserungen zur Senkung des Lärmpegels bzw. wünschen mehr Müllcontainer, die näher bei den Häusern angebracht werden sollen.

Einige wenige Personen äußern sich zu Schaffung von mehr Freizeit- und Bildungseinrichtungen für Erwachsene und für die Ansiedlung von mehr Spezialgeschäften.

#### 4.4.4 Gewünschte Freizeiteinrichtungen in "Wohnen im Park"

In einer weiteren Frage wollten wir von den ehemaligen HochhausbewohnerInnen wissen, welche Freizeiteinrichtungen aus deren Sicht noch wünschenswert seien. Da 83 von insgesamt 89 Beiträge von Personen aus "Wohnen im Park" stammen, konzentriert sich die nun folgende Analyse nur auf diese Siedlung.

Die am häufigsten genannten Freizeiteinrichtungen beziehen sich auf Sport- und Wellnessangebote. In diese Kategorie fallen etwa: Fußballplatz, Basketballplatz, Fitnesscenter, Hallenbad und auch der Wunsch nach Sportangeboten für bestimmte Zielgruppen, wie Frauen, Senioren oder behinderte Menschen.

Für knapp ein Fünftel der BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" besteht die Notwendigkeit mehr Freizeitangebote für Jugendliche zu schaffen. Hier geht es vor allem das Anliegen, Treffpunkte für diese Altersgruppe anzubieten.

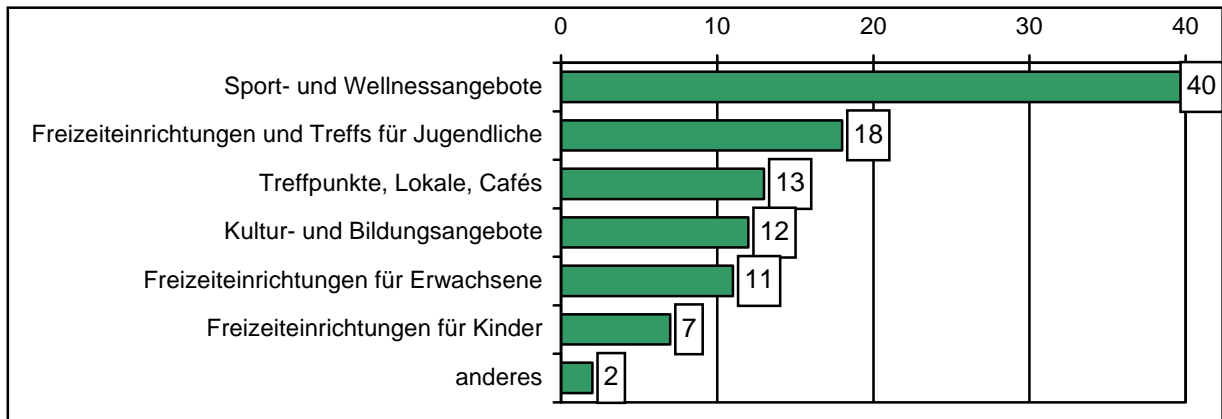
Treffpunkte zur Unterhaltung wünschen sich aber nicht nur Jugendliche, sie werden offensichtlich auch von den erwachsenen Befragten vermisst. Immerhin äußern 13 % ihren Wunsch in diese Richtung. So hofft man auf ein stärkeres Angebot von Lokalen und Cafés, in denen Kommunikation möglich ist. Auch Sitzgelegenheiten in der Parkanlage oder die Idee, ein Straßenfest für die BewohnerInnen zu veranstalten, werden genannt.

12 % hegen den Wunsch nach verstärkten Kultur- und Bildungsangeboten, wobei neben Theatervorstellungen auch eine Bibliothek für einen Teil der BewohnerInnen interessant wäre.

Freizeiteinrichtungen, die besonders Erwachsene ansprechen, vermissen 11% der Befragten. Hier steht nicht unbedingt die Kommunikation im Vordergrund, sondern die Durchführung gemeinsamer Aktivitäten, wie kreatives gestalten, Karten spielen, gemeinsames Musikhören etc.

Unter mehr Freizeiteinrichtungen für Kinder stellen sich die Befragten vorwiegend ein größeres Angebot auf dem Spielplatz vor, es kommen aber auch Vorschläge, die eine stundenweise Kinderbetreuung beinhalten.

Abbildung 24: Gewünschte Freizeiteinrichtungen der BewohnerInnen von "Wohnen im Park" (N = 83, Angaben in Prozent)



Personen, die nicht in "Wohnen im Park" zuhause sind, hegen übrigens dieselben Wünsche, besonders im Bereich der Sport- und Wellnessangebote.



## 5 Soziale Konflikte und Soziale Integration

### 5.1 Unsicherheitserfahrungen

Wie 1999 gezeigt werden konnte, verspürten die BewohnerInnen der Hochhäuser ein sehr großes Unsicherheitsgefühl. Vor allem Ansammlungen von Jugendlichen und das Vorhandensein einer Vielzahl an Hunden wurden als Auslöser des Unbehagens genannt.

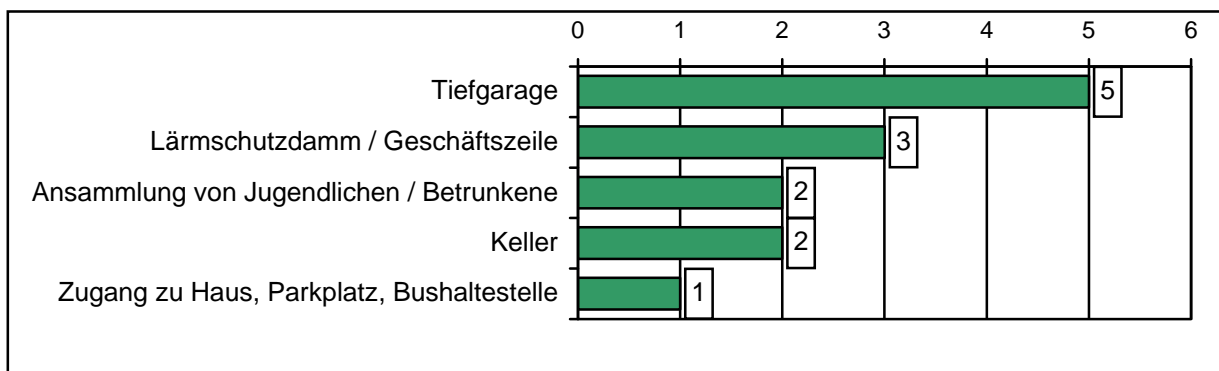
Damals war der Keller jener Bereich, der von den meisten Personen gemieden wurde. Abends oder nachts, so das Ergebnis, wollten 40 % der MieterInnen und sogar 62 % der MitbewohnerInnen den Keller nicht allein aufsuchen. Das Stiegenhaus, die Außenbereiche der Häuser und die Gänge galten zwar im Vergleich zum Keller als "sicher", wurden aber dennoch von einem Teil der BewohnerInnen abends oder nachts gemieden.

Nach dem Auszug aus den Hochhäusern ist eine deutliche Reduzierung der Unsicherheitserfahrungen bei den BewohnerInnen erkennbar. Auffallend ist aber, dass jene Personen, die sich heute unsicher fühlen, zum Großteil aus der Wohnanlage "Wohnen im Park" kommen. Von den insgesamt 226 Befragten aus "Wohnen im Park" gaben 31 auf die Frage, ob es Bereiche gibt, wo die Befragten abends oder nachts nicht hingehen würden, eine Antwort. Das sind 14 %.

Der Keller ist als Unsicherheitsbereich in "Wohnen im Park" weitaus weniger brisant, als er das im Hochhaus war. Nur noch 2 % trauen sich am Abend oder in der Nacht nicht an diesen Ort. Bezogen auf die Gesamtzahl aller befragten Personen in der Wohnanlage scheuen sich nun 5 % davor, zu dieser Tageszeit in die Tiefgarage zu gehen. Dies ist somit jener Bereich, der aktuell am meisten Unbehagen hervorruft.

3 % meiden es, abends oder nachts den Lärmschutzdamm oder die Geschäftszeile entlang zu spazieren, weitere 2 % gehen wegen Ansammlungen von Jugendlichen oder auch Betrunkenen nicht aus dem Haus. 1 % hält sich von den öffentlichen Zugängen etwa zum Haus, Parkplatz oder zur Bushaltestelle fern.

Abbildung 25: Unsicherheitsfaktoren in "Wohnen im Park"  
(N = 226, Angaben in Prozent)



Erneut fühlen sich MitbewohnerInnen<sup>34</sup> und Frauen<sup>35</sup> in diesen Bewegungsfeldern signifikant weniger wohl und meiden sie auch dem Grund auch öfter. Dies entspricht dem Ergebnis der Hochhausstudie, wo die eher ängstlichere Gruppe gleich beschrieben wurden.

Tagsüber werden die verschiedenen Bereiche prinzipiell von allen Personen ohne Probleme begangen. Lediglich eine Person gab an, dass die Tiefgarage auch am Tag Unbehagen auslöst.

<sup>34</sup>  $r = .14^*$

<sup>35</sup>  $r = .26^*$

## 5.2 Nachbarschaftliche Kontakte und soziales Klima

Weil das Zusammenleben in den Hochhäusern von einer hohen Anonymität gezeichnet war, sollte die Durchleuchtung der Beziehung auch bei dieser Erhebung ein wichtiges Anliegen sein. So stellt sich nun die Frage, wie sich das Verhältnis der BewohnerInnen untereinander seit dem Umzug verändert hat.

### 5.2.1 Beziehungsdichte

1999 wurde die Häufigkeit der Kontakte mit den Nachbarn im Stockwerk eruiert. Als Vergleichswert kann 2003 die Bewertung der Beziehungsdichte in den jeweiligen Häusern der BewohnerInnen herangezogen werden.

*Tabelle 24: Häufigkeit der nachbarschaftlichen Kontakte in Stockwerk/Haus im Vergleich (N = 264 (2003) und N = 525 (1999), Angaben in Prozent)*

	Befragung 2003	Befragung 1999
sehr häufig	8	6
eher häufig	28	20
eher selten	39	36
sehr selten / gar nicht	16	33
unterschiedlich	9	5
Gesamt	100	100

Der erste Blick verrät, dass die Intensität der Zusammentreffen etwas angestiegen ist. Dies bestätigt auch der Mittelwertvergleich. Der Durchschnitt der Kontakthäufigkeit (von 1 bis 4) lag bei der Erstbefragung bei 3,01 und beträgt nun 2,68. Wenngleich die Anonymität nicht völlig verschwunden ist, so konnte sie durch die Umsiedlung doch deutlich verringert werden.

Die Kontakte in den Hochhäusern war innerhalb der unteren Bildungsschicht<sup>36</sup> signifikant häufiger. In der aktuellen Befragung kann diese Beobachtung nicht mehr bestätigt werden.

Zusätzlich zur Kontakthäufigkeit in den einzelnen Häusern untersuchte das Projektteam die Intensität innerhalb der gesamten Siedlung. Der Mittelwert von 2,95 ist etwas höher. Während die BewohnerInnen in den Häusern nun mehr aufeinander treffen, finden Kontakte außerhalb des eigenen Hauses noch immer selten statt.

Ältere BewohnerInnen<sup>37</sup> treten mit anderen MitbewohnerInnen aus der Siedlung häufiger in Kontakt. Dies kann sicherlich darauf zurück geführt werden, dass jene Personen, die längere Zeit im Hochhaus verweilt haben, nach wie vor vermehrt miteinander zu tun hat.

*Tabelle 25: Häufigkeit der nachbarschaftlichen Kontakte in der Wohnanlage (N = 262, Angaben in Prozent)*

	Befragung 2003
sehr häufig	6
eher häufig	21
eher selten	36
sehr selten / gar nicht	28
unterschiedlich	9
Gesamt	100

<sup>36</sup> r partielles r = -.11\*

<sup>37</sup> r = -.14\*

## 5.2.2 Beziehungsqualität

Neben der Beziehungsdichte können auch Aussagen über die Qualität der Kontakte gemacht werden.

*Tabelle 26: Beurteilung der nachbarschaftlichen Kontakte im Stockwerk/Haus im Vergleich (N = 269 (2003) und N = 492 (1999), Angaben in Prozent)*

	<b>Befragung 2003</b>	<b>Befragung 1999</b>
sehr gut	34	21
eher gut	47	50
eher schlecht	3	7
sehr schlecht	2	3
gar keine Kontakte	8	12
unterschiedlich	5	7
Gesamt	100	100

Zieht man die Beschreibungskategorien sehr gut (1) bis sehr schlecht (4) für einen Mittelwertvergleich heran, ergibt dieser für die aktuelle Befragung den Wert 1,70. Das soziale Klima in den Häusern kann somit mit den Worten "eher sehr gut" beschrieben werden.

In den Hochhäusern lag die Durchschnittsbeschreibung bei 1,91. Bereits damals waren die BewohnerInnen mit den eher wenigen Kontakten, die sie innerhalb des Stockwerkes erlebt haben, durchaus zufrieden. Vor allem ältere Personen<sup>38</sup> schätzten damals die Beziehungen besser ein. Heute, nach der Umsiedlung, wird die Beziehungsqualität aus der Sicht der Befragten nochmals eine Spur angenehmer empfunden.

Innerhalb der gesamten Wohnanlage treten weniger Personen miteinander in Kontakt. Aus der Analyse geht hervor, dass 19 % der Befragten keine Kontakt mit anderen MitbewohnerInnen aus der Siedlung haben und somit die Qualität nicht einstufen können.

*Tabelle 27: Beurteilung der nachbarschaftlichen Kontakte in der Wohnanlage (N = 268, Angaben in Prozent)*

	<b>Befragung 2003</b>
sehr gut	18
eher gut	53
eher schlecht	4
sehr schlecht	2
gar keine Kontakte	19
unterschiedlich	4
Gesamt	100

Von jene Personen aber, die eine Beurteilung vornehmen konnten, kann ein Mittel von 1,87 errechnet werden. Die Kontakte in der Wohnanlage, wenn auch seltener, werden nur geringfügig schlechter bewertet, als die im eigenen Haus und kommen in der Empfindung der Betroffenen etwa der des Hochhauses gleich.

Summa summarum ist die Kontaktfrequenz in den Häusern tatsächlich gestiegen, dazu wird die Qualität der Kontakte ebenfalls besser eingeschätzt. Erfreulich ist, die Zahl jener Personen, die zuvor im Stockwerk überhaupt keinen Kontakt hatten, hat sich verringert. Man trifft sich innerhalb des Hauses öfter.

<sup>38</sup>  $r = -.10^*$

Die Kontakte in der Wohnanlage sind grundsätzlich gegeben, aber weitaus weniger oft, als dies in den einzelnen Häusern der Fall ist. Die BewohnerInnen sind mit deren Qualität jedoch ebenfalls durchaus zufrieden.

### 5.2.3 Soziales Klima in der neuen Wohnumgebung

In den Hochhäusern wurde das allgemeine Klima unter den BewohnerInnen von der Mehrheit eher vage mit den Worten "es geht so" beschrieben. Die Autoren meinten damals: "Das soziale Klima erscheint den Bewohnern als erträglich, gibt aber keinen Grund zur Freude."<sup>39</sup>

Heute wird das BewohnerInnenverhältnis mehrheitlich als "gut" eingeschätzt, der Mittelwert liegt bei 1,95. MitbewohnerInnen, die meist mehr Kontakt zu anderen haben, schätzen das Klima signifikant besser ein, als dies die HauptmieterInnen tun<sup>40</sup>.

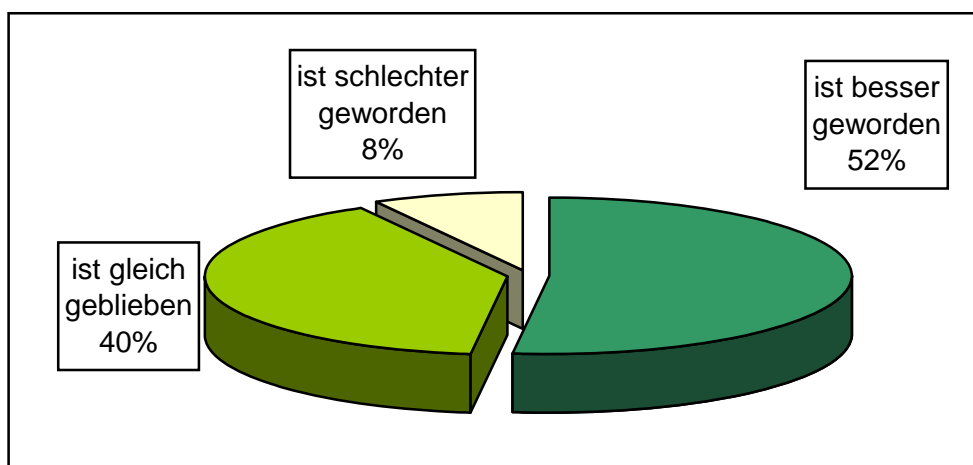
Tabelle 28: Einschätzung des sozialen Klimas im Vergleich  
(N = 269 (2003) und N = 492 (1999), Angaben in Prozent)

	Befragung 2003	Befragung 1999
ausgezeichnet	22	4
gut	65	28
es geht so	10	52
nicht besonders	3	16
Gesamt	100	100
Mittelwert	1,95	2,81

Durch dem Umzug wird das Verhältnis unter den BewohnerInnen heute insgesamt wesentlich konkreter und vor allem auch besser eingeschätzt. Die Mittelwertdifferenz beträgt 0,86.

Die direkte Einschätzung der Entwicklung aus Sicht der Befragten kommt zu demselben Ergebnis. Auf die Frage: "Wie hat sich das Verhältnis zu Ihren Mitbewohnern im Vergleich zum Wohnen im Hochhaus entwickelt?", gibt gut die Hälfte der Befragten an, dass es sich seit dem Umzug gebessert hat. 40 % sind der Ansicht, es gäbe keine Veränderungen und nur 8 % meinen, das Klima habe sich verschlechtert.

Abbildung 26: Verhältnis zu den MitbewohnerInnen im Vergleich  
(N = 266, Angaben in Prozent)



<sup>39</sup> Hirtenlehner, Lins, Mörth, Steckenbauer, Weidenholzer, 1999, S. 31

<sup>40</sup>  $r = -.14^*$



### 5.2.4 Einflüsse zur Einschätzung des Bewohnerverhältnisses

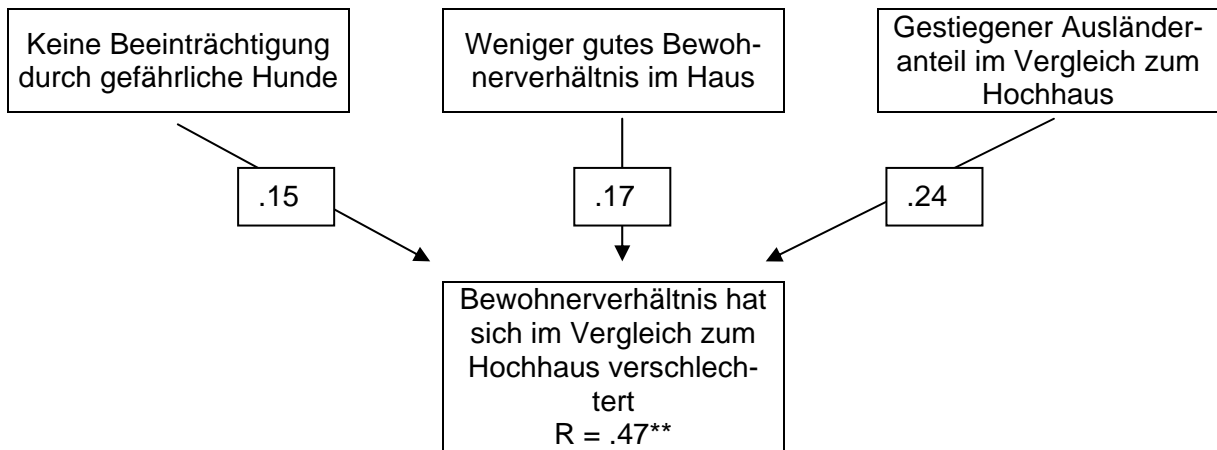
Da durch demografische Maße keine besondere Personengruppe für eine negative Einschätzung ermittelt werden konnte, sollen nun mittels Regressionsanalyse andere Wirkungsfaktoren errechnet werden.

Personen, die der Ansicht sind, gefährliche Hunde würden in der Wohnumgebung kaum vorhanden sein, sind eher der Meinung, das Bewohnerverhältnis habe sich verschlechtert.

Wer das Beziehung unter den BewohnerInnen im neuen Wohnhaus als weniger gut einschätzt, sieht auch im direkten Vergleich zum Hochhaus eine negative Entwicklung. Es handelt sich hierbei also um jene Menschen, die seit dem Umzug das Zusammenleben als schwieriger beurteilen und wo offensichtlich im Alltag mehr Probleme entstanden sind.

Sehr starken signifikanten Einfluss hat die Meinung, der Ausländeranteil sei im Vergleich zum Wohnen im Hochhaus mehr geworden. Wer dies glaubt, empfindet seit dem Umzug die Beziehung unter den BewohnerInnen weniger gut.

Abbildung 27: Einflussfaktoren für negative Einschätzung der Bewohnerverhältnisentwicklung (standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient

### 5.2.5 Orte häufiger Sozialkontakte

Die Befragten sollten angeben, in welchen Wohnzonen sie die meisten Kontakte zu Freunden und Bekannten haben. In Abbildung 28 und 29 sind die Ergebnisse der beiden Befragungen separat dargestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Wohnzonen und den daraus resultierenden Antwortkategorien ist eine Gegenüberstellung nur bedingt möglich.

Abbildung 28: Orte häufiger Sozialkontakte im Hochhaus (N = 528, Angaben in Prozent)

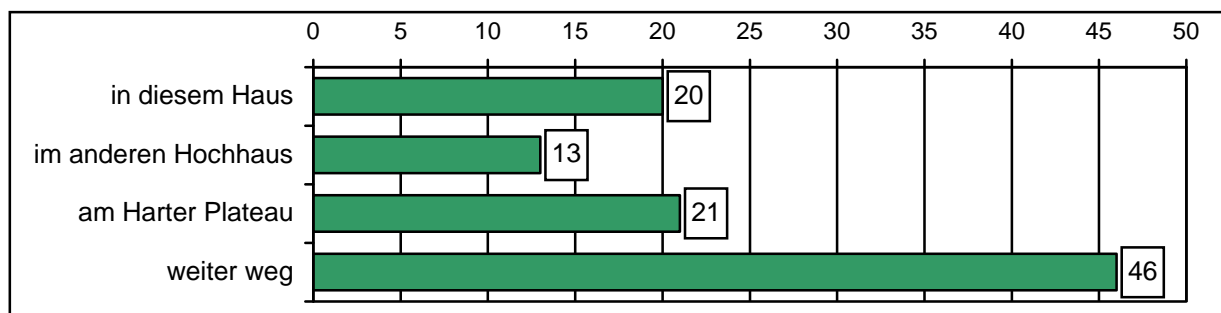
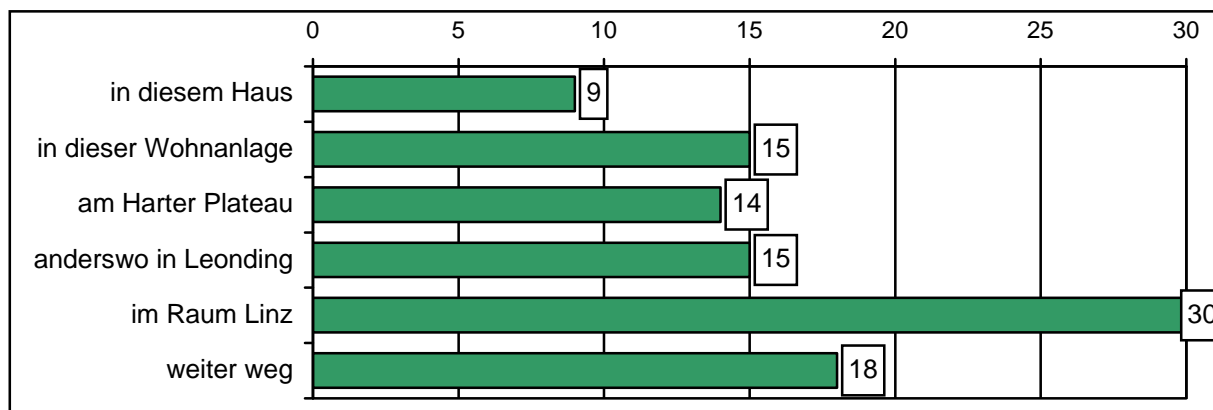


Abbildung 29: Orte häufiger Sozialkontakte nach der Umsiedlung  
(N = 269, Angaben in Prozent)



Für 9 % ist jetzt das Haus, in dem sie leben, jener Ort, an dem die häufigsten Kontakte stattfinden. Eine Gegenüberstellung zu 1999 ist nicht durchführbar.

15 % meinen heute, innerhalb der Wohnanlage die meisten Sozialkontakte zu haben. Im Vergleich zum Hochhaus, welches nun der Wohnanlage gleich kommt, zeigt sich jedoch eine Verringerung um 5 %.

Das Harter Plateau hat an Bedeutung etwas verloren, während 1999 noch 21 % der Ansicht waren, dort würde der meiste Kontakt zu Freunden und Bekannten bestehen, sind es heute nur noch 14 %.

Orte hingegen, die weiter weg vom Harter Plateau liegen, werden seit der Übersiedlung für Sozialkontakte wichtiger eingeschätzt. Den 46 % von 1999 stehen jetzt insgesamt 63 % gegenüber.

### 5.3 Konfliktfelder in Haus und Wohnanlage

In den Hochhäusern wurden Ansammlungen von Jugendlichen im halböffentlichen Raum, die Verunreinigung durch Hunde und Vandalismus im und um das Haus als Auslöser für Konflikte eruiert.

So klagten 1999 mehr als zwei Drittel über sehr häufiges oder häufiges Auftreten von Verunreinigungen, die durch Hunde verursacht wurden. Etwa gleich viele nannten Vandalismus im Haus als Beeinträchtigung, die mehrfach aufgetreten ist. Streitereien mit NachbarInnen, Diebstähle und die Störung durch spielende Kinder waren kaum bemerkbare Probleme.

Nach der Übersiedlung wurde die Entwicklung der Konfliktfelder erneut untersucht. Bei den verschiedenen, vorgelegten Belastungsfelder sollten die Befragten entscheiden, ob sie von sehr häufig (1) bis nie (5) in ihrem neuen Wohnumfeld auftreten. Der Mittelwertvergleich ergibt heute ein sehr differenziertes Bild zu damals.

*Tabelle 29: Konfliktfelder im Vergleich*  
(Mittelwertvergleich, gereiht nach Mittelwertdifferenz)

	<b>Befragung 1999 Mittelwert</b>	<b>Befragung 2003 Mittelwert</b>	<b>Mittelwertdiffe- renz</b>
Störungen durch spielende Kinder	3,98	3,94	0,04
Belästigung durch unangenehme NachbarInnen	3,97	4,48	- 0,51
Diebstähle	3,99	4,76	- 0,77
Belästigung durch Jugendliche	3,15	4,18	- 1,03
Lärmbelästigung durch Hunde	3,49	4,59	- 1,10
Probleme bei der Parkplatzsuche	2,73	4,04	- 1,13
Sachbeschädigungen außerhalb des Hauses	3,05	4,24	- 1,19
gefährliche Hunde	3,56	4,78	- 1,22
Verunreinigungen durch Hunde	2,04	4,00	- 1,96
Sachbeschädigungen im Haus	2,19	4,58	- 2,39

Heute tritt der Großteil der Belastungen nur noch selten bis nie auf. Während etwa Sachbeschädigungen im Haus 1999 im Durchschnitt häufig vorgekommen sind, passiert das heute so gut wie nicht mehr. Die Mittelwertdifferenz ergibt den beachtlichen Wert von – 2,39.

Dieses Ergebnis zeigt eindeutig, dass jene Probleme und Konfliktfelder, die in den Hochhäusern vorhanden waren und damals von den BewohnerInnen auch äußerst sensibel wahrgenommen wurden, heute so gut wie kein Thema mehr sind.

Die Störung durch spielende Kinder, die 1999 eine kaum beobachtete Beeinträchtigung war, hat sich in ihrer Auftrittshäufigkeit so gut wie gar nicht geändert. Dennoch ist sie im Vergleich mit den anderen Items heute die am ehesten vernommene Störung, obwohl sie auch nur selten auftritt.

In einer offenen Frage konnten die BewohnerInnen weitere Beeinträchtigungen nennen, die ihnen seit dem Umzug aufgefallen sind. Einige wenige Befragte (insgesamt 10 Personen) klagten darüber, dass es immer wieder Probleme mit den Besucherparkplätzen gäbe und diese offensichtlich in einer zu geringen Anzahl vorhanden seien. Andere nannten die Lärmbelästigung am Abend und in der Nacht, meist verursacht durch andere MitbewohnerInnen, als Störfaktor.

Fühlten sich Befragte durch MitbewohnerInnen gestört, wurde ermittelt, um welche Personengruppe es sich hierbei handelt. Bezogen auf jene Personen, die Belästigungen durch Nachbarn nannten, geben 50 % Inländer als Störungsursache an und 25 % Ausländer. Weitere 25 % meinten, sowohl ÖsterreicherInnen.

Für jüngere Menschen ist die Parkplatzsuche häufiger ein Problem<sup>41</sup>. Belästigungen durch spielende Kinder<sup>42</sup>, Verunreinigungen durch Hunde<sup>43</sup> und vor allem Störungen durch Jugendliche<sup>44</sup> treten in der Wohnanlage "Wohnen im Park" signifikant häufiger auf. Sachbeschädigungen<sup>45</sup> hingegen eher seltener, als in den anderen abgefragten Siedlungen.

<sup>41</sup>  $r = .13^*$

<sup>42</sup>  $r = .14^*$

<sup>43</sup>  $r = .14^*$

<sup>44</sup>  $r = .26^{**}$

<sup>45</sup>  $r = -.13^*$

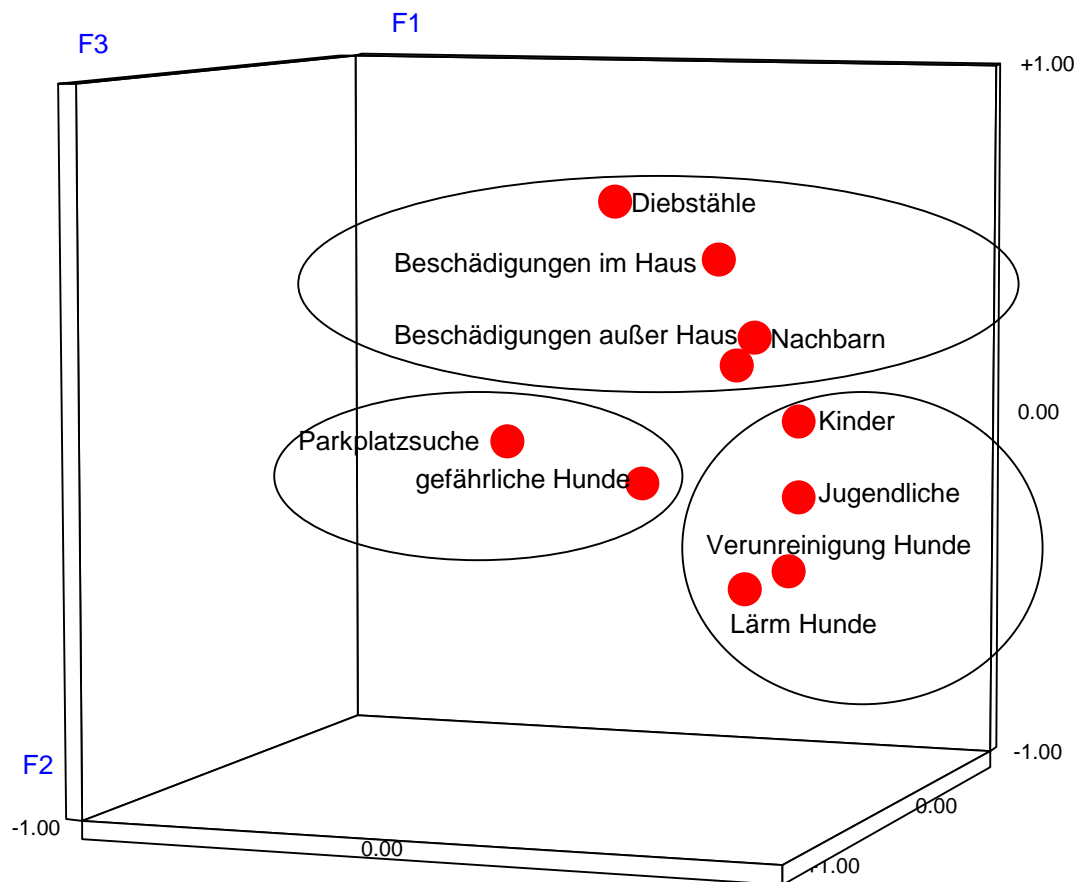
### 5.3.1 Faktoren der Konfliktfelder

Die einzelnen Konfliktfelder sollen nun zu thematisch und inhaltlich ähnlichen zusammengefasst werden. Die Berechnung der Analyse ergibt dabei drei Faktoren, die verschiedene Konflikte beinhalten. Dies sind "Umfeldstörungen", die "MitbewohnerInnen" und die "direkten Beeinträchtigungen".

Tabelle 30: Faktoren der Konfliktfelder

Faktor	Bezeichnung	dazugehörige Einzeldimensionen
1	Umfeldstörungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verunreinigung durch Hunde</li> <li>• Lärmbelästigung durch Hunde</li> <li>• Belästigung durch Jugendliche</li> <li>• Störung durch spielende Kinder</li> </ul>
2	MitbewohnerInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diebstähle</li> <li>• Sachbeschädigungen im Haus</li> <li>• Belästigung durch unangenehme NachbarInnen</li> <li>• Sachbeschädigungen außerhalb des Hauses</li> </ul>
3	Direkte Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Probleme bei der Parkplatzsuche</li> <li>• Gefährliche Hunde</li> </ul>

Abbildung 30: Faktoren der Konfliktfelder



### 5.3.1.1 Faktor "Umfeldstörungen"

Hinter den Belästigungen durch spielenden Kinder, Jugendliche, lärmende Hunde und deren Verunreinigungen liegt ein Faktor, den man allgemein als "Umfeldstörungen" bezeichnen kann. Diese ergeben sich einerseits durch die jüngeren MitbewohnerInnen in der Siedlung, andererseits durch Hunde.

*Die charakteristische Einzeldimension<sup>46</sup> für diesen Faktor ist die "Verunreinigungen durch Hunde".*

Interessant ist, dass gefährliche Hunde und ihr Vorhandensein nicht zu diesem Faktor zu zählen sind.

### 5.3.1.2 Faktor "MitbewohnerInnen"

Störungen, die von MitbewohnerInnen verursacht werden, gruppieren sich um einen zweiten Faktor. Hierzu zählen unter anderem Sachbeschädigungen in und außer Haus oder allgemeine Belästigung durch unangenehme Nachbarn.

*Die charakteristische Einzeldimension für diesen Faktor ist aber "Diebstähle".*

### 5.3.1.3 Faktor "Direkte Beeinträchtigungen"

Anders als Umfeldstörungen sind die "direkten Beeinträchtigungen" zu bewerten. Während in Faktor 1 vor allem der Lärm und die Verunreinigung durch Hunde "passive" Belastungen hervorruft, ist es bei diesem Faktor eine direkte Behinderung eines Tuns (Parkplatz suchen und keinen finden, spazieren gehen und durch Hunde bedroht werden).

*Die charakteristische Einzeldimension für diesen Faktor ist "Probleme bei der Parkplatzsuche".*

## 5.3.2 Intensität der Konfliktfaktoren

Die Berechnung der Intensität der einzelnen Faktoren zeigt, wie gering das Konfliktpotenzial seit der Umsiedlung geworden ist. Umfeldstörungen treten mit einer häufigen Intensität in nur 2 % der Fälle auf, bei den anderen Faktoren liegt der Anteil bei jeweils nur 1 %.

Belastungen, die von MitbewohnerInnen verursacht werden gibt es laut Angaben der BewohnerInnen zu 79 % nie. 36 % meinen, Umfeldstörungen und direkte Beeinträchtigungen treten selten auf.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass in seltenen Fällen die eine oder andere Störung auftritt und sie als Auslöser für Konflikte sehr selten sind.

*Tabelle 31: Intensität der Konfliktfelder*

Faktor	Intensität		
	häufig	selten	nie
Umfeldstörungen	2	36	62
MitbewohnerInnen	1	20	79
direkte Beeinträchtigungen	1	36	63

<sup>46</sup> Darunter versteht man jene Dimension, die die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

## 5.4 Konflikte mit MitbewohnerInnen

Wie gezeigt werden konnte, sind MitbewohnerInnen eher selten bis nie Auslöser von Konflikten. Nun soll das Zusammenleben unter den BewohnerInnen dennoch auf diese Thematik hin überprüft werden. Dabei gilt es auch zu hinterfragen, welche Einflüsse beim Auftreten von Konflikten wirksam werden.

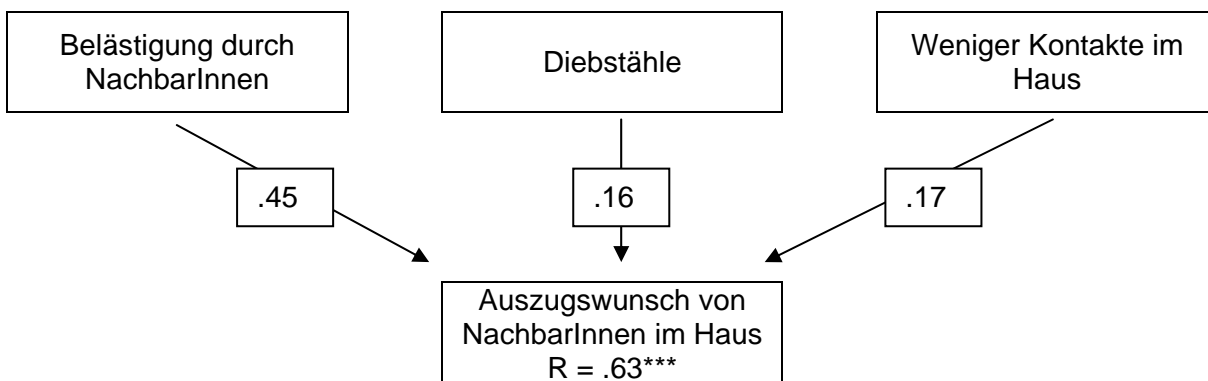
### 5.4.1 Auszugswunsch hinsichtlich bestimmter NachbarInnen

Auf die Frage, ob es im *Haus* NachbarInnen gibt, von denen man sich wünscht, dass sie ausziehen, antworten 16 % mit "Ja". Bezogen auf die gesamte *Wohnanlage* sind es 18 %, die eine Auszug von bestimmten BewohnerInnen befürworten.

Es stellt sich nun die Frage, welche Personen mit ihren MitbewohnerInnen so wenig zufrieden sind, dass der Wunsch eines Auszuges anderer vorhanden ist. Prinzipiell besteht in der Wohnanlage "Wohnen im Park"<sup>47</sup> signifikant eher ein solches Anliegen, so dass die nun folgenden Analysen sich auf diese Befragtengruppe beziehen.

Grundsätzlich ist das Anliegen, dass einige MitbewohnerInnen ausziehen stärker gegeben, wenn sich der/die Befragte von NachbarInnen belästigt fühlt. Auch die häufigere Wahrnehmung von Diebstählen hat einen signifikanten Einfluss. Menschen, die weniger den Kontakt zu MitbewohnerInnen im Haus pflegen, sprechen sich auch eher dafür aus, gewisse NachbarInnen nicht im Haus haben zu wollen.

Abbildung 31: Einflussfaktoren für Auszugswunsch von NachbarInnen im Haus (standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient

Ebenso interessant gestaltet sich die Auflistung der Faktoren, die den Auszugswunsch einiger MitbewohnerInnen aus der gesamten Siedlung beeinflussen.

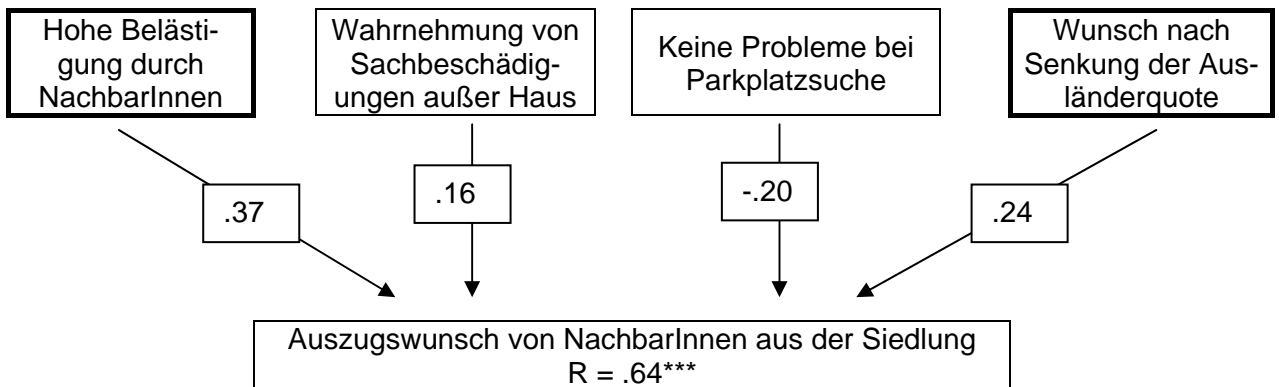
Wiederum bedeutendstes Gewicht hat das Empfinden, von NachbarInnen gestört zu werden. Nicht weniger stark ist die Einwirkung des Wunsches, die Ausländerquote zu senken. Je höher das Anliegen ist, weniger Wohnungen an AusländerInnen zu vergeben, umso eher möchte die betroffene Person auch, dass gewisse MitbewohnerInnen ausziehen.

Die häufigere Beobachtung von Sachbeschädigungen außerhalb des Hauses erweist sich ebenfalls als signifikanter Einflussfaktor. Die Schuld wird hier offensichtlich BewohnerInnen aus der Wohnanlage zugeschrieben.

Bei der Wirkung der Parkplatzsituation ist darauf hinzuweisen, dass jene Personen, die angegeben haben, es gäbe nie Probleme, signifikant stärker einen Auszugswunsch äußern. Probleme bezüglich der Parkplätze haben somit einen negativen Einfluss.

<sup>47</sup>  $r = .36^{**}$

Abbildung 32: Einflussfaktoren für Auszugswunsch von NachbarInnen aus der Siedlung  
(standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient

## 5.4.2 Das "Ausländerthema"

### 5.4.2.1 Einschätzung der Ausländerquote

Entsprechend der Ersterhebung wurde auch dieses Mal die wahrgenommene Ausländerdichte unter den BewohnerInnen erhoben. 1999 wurde die Quote stark überschätzt. Während nur 12 % der Wohnungen von AusländerInnen bewohnt wurde, lag die Durchschnittseinschätzung bei den HauptmieterInnen bei 40 %, bei den MitbewohnerInnen bei 17 %. Besonders die MieterInnen hatten damals den Eindruck, dass vermehrt Personen mit anderer Staatszugehörigkeit in den Hochhäusern lebten.

Heute sind in "Wohnen im Park" noch immer 12 % der Wohnungen an Nicht-ÖsterreicherInnen vergeben. Nach Bewertung der Befragten, die in dieser Siedlung leben, sind es jedoch im Durchschnitt 38 %. Es kann also nach wie vor von einer deutlichen Überschätzung gesprochen werden.

Die Beurteilung bei den HauptmieterInnen hat sich im Vergleich zu 1999 um 3 % vermindert und beträgt nun 37 %. Bei den Angehörigen hingegen ist der Wert nach der Übersiedlung von 17 auf 39 % bedenklich angestiegen.

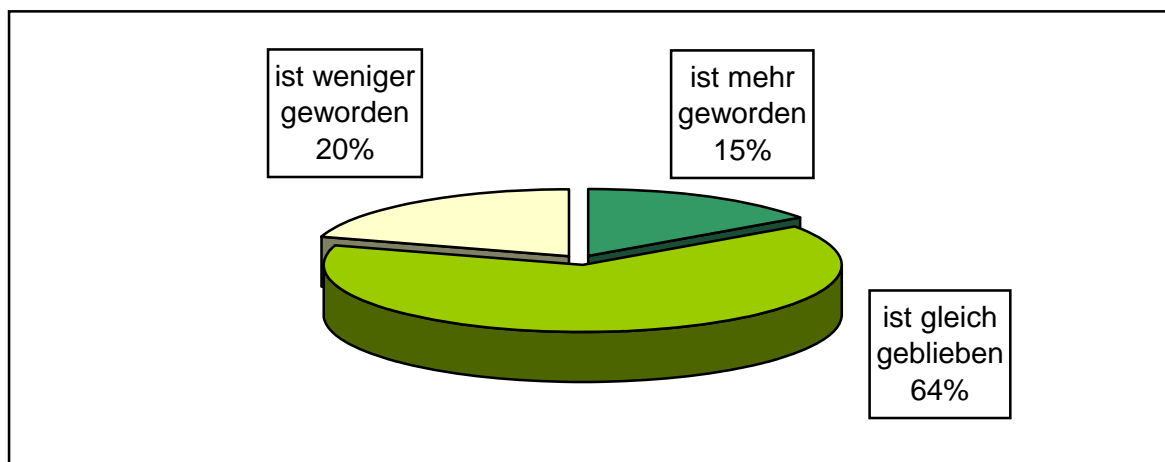
Während im Vergleich MieterInnen und MitbewohnerInnen kein signifikanter Unterschied in der Einschätzung besteht, ist das für das Geschlecht und das Alter der Fall. Frauen<sup>48</sup> und jüngere Menschen<sup>49</sup> sind eher der Meinung, es befinden sich mehr AusländerInnen in der Wohnanlage "Wohnen im Park".

In einer direkten Vergleichsschätzung des Ausländeranteils in den Hochhäusern und der neuen Wohnanlage "Wohnen im Park" meint der Großteil, nämlich 64%, es leben heute genauso viele Personen mit anderer Staatsbürgerschaft in der Siedlung. 15% sind der Ansicht, es seien nun mehr Wohnungen an Ausländer vergeben, ein Fünftel glaubt, es würden weniger in der Anlage wohnen.

<sup>48</sup>  $r = .18^*$

<sup>49</sup>  $r = -.24^{**}$

Abbildung 33: Vergleichsschätzung des Ausländeranteils in "Wohnen im Park"  
(N = 219, Angaben in Prozent)



#### 5.4.2.2 Entwicklungswünsche für die Ausländerquote

Bereits in der Erstbefragung sollten die BewohnerInnen die Präferenz für ein Mehr oder Weniger an Ausländern im Hochhaus angeben. Damals meinten 40 %, dass sie eine Senkung der Ausländerquote befürworten, nur 1 % wünschte sich eine Öffnung für mehr AusländerInnen. Für den Rest der Befragten spielt eine derartige Überlegung weniger Rolle, ihnen wäre sowohl eine Anhebung, als auch eine Senkung gleichgültig gewesen. Der Mittelwert betrug damals 2,38.

In der aktuellen Untersuchung geben mehr als zwei Drittel an, ihnen sei eine Veränderung der Quote mehr oder weniger egal. Für weniger AusländerInnen sprechen sich 30 % aus, nur 1 % wünscht sich einen höheren Anteil. Die Mittelwertberechnung ergibt heute die Zahl 2,29.

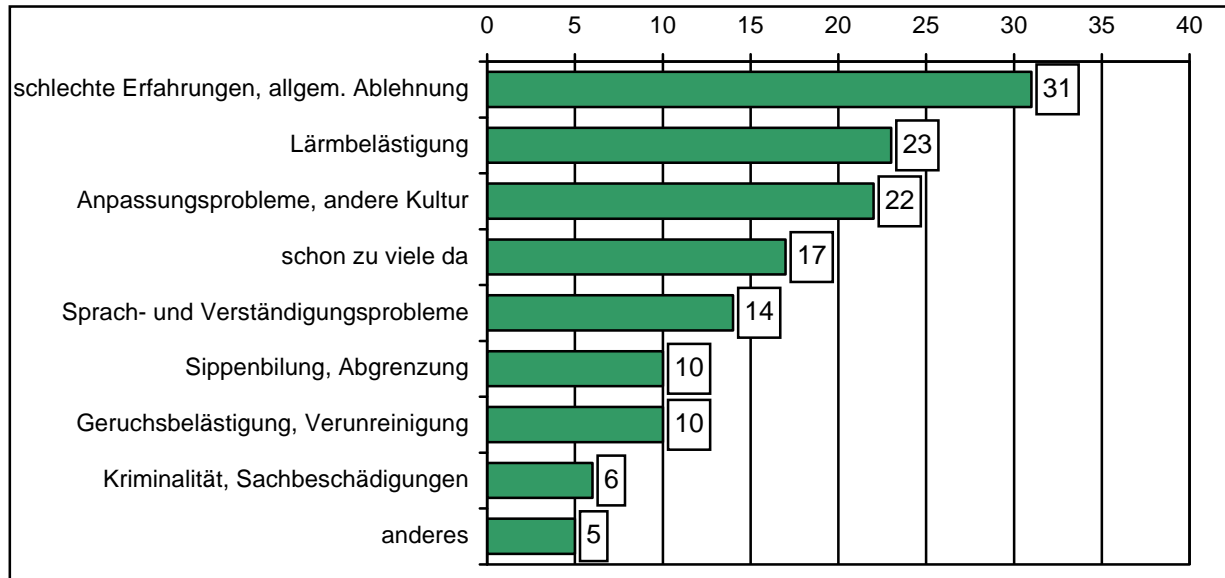
Der Vergleich zeigt somit eine kleine Veränderung in Richtung mehr Gleichgültigkeit gegenüber AusländerInnen in der neuen Wohnumgebung. Diese Bevölkerungsgruppe ist nicht mehr das Thema, welches es noch in den Hochhäusern war. Dennoch sollte der Wert von 30 % keinen falls unterbewertet werden.



### 5.4.2.3 Gründe für die Ablehnung von AusländerInnen

In einer offenen Frage hatten jene Befragte, die AusländerInnen eher ablehnen, die Möglichkeit, die Gründe ihre Bedenken zu äußern.

Abbildung 34: Gründe für die Ablehnung von AusländerInnen  
(N = 77, Angaben in Prozent)



Schlechte Erfahrungen, die in der Vergangenheit mit AusländerInnen gemacht wurden, und daraus resultierende allgemeine Ablehnung werden von den Befragten am häufigsten genannt. Darunter fallen Aussagen, wie "hatte schlechte Erfahrungen im Hochhaus". Aber auch Meinungen, wie sind "unsympathisch", "frech", "unfreundlich" oder "fühle mich als Österreicherin hier nicht wohl" gehören zu dieser Kategorie. Eine Person meint "Türken raus!" und will damit seine sehr stark vorhandene Ausländerfeindlichkeit kund tun. Knapp ein Drittel der Wortmeldungen kann dieser Rubrik zugerechnet werden.

In ihrer Ruhe fühlen sich 23 % durch AusländerInnen gestört. Dieses Problem tritt anscheinend vor allem im Sommer auf, wo diese Bewohnergruppe sich offenbar vermehrt im Freien aufhält.

22 % nennen die Anpassungsprobleme und die Kulturunterschiede der AusländerInnen als Gründe für die Ablehnung. Aussagen, wie "können sich nicht nach unseren Sitten richten" oder "eigene Kultur und Mentalität" sind hier zusammengefasst.

Befragte, die angeben, dass schon zu viele Personen mit anderer Staatszugehörigkeit hier sind, wurden in einer weiteren Kategorie erfasst. Insgesamt sind 17 % jener, die sich für eine Senkung der Ausländerquote aussprechen, dieser Meinung.

Allgemeine Sprach- und Verständigungsprobleme nennen 14 % als Grund. Hierzu zählen Wortmeldungen, wie "am Spielplatz reden alle jugoslawisch" oder "schlechte Deutschkenntnisse".

Jeweils 10 % stört die Sippenbildungen und Abgrenzung, aber auch Geruchsbelästigungen und Verunreinigungen, die laut deren Angaben durch AusländerInnen verursacht werden. Einige meinen, dass besonders der Fußballplatz von ausländischen Jugendlichen eingenommen werde. Die Aussage, der "Sportplatz wird von Türken besiedelt" tritt häufiger auf.

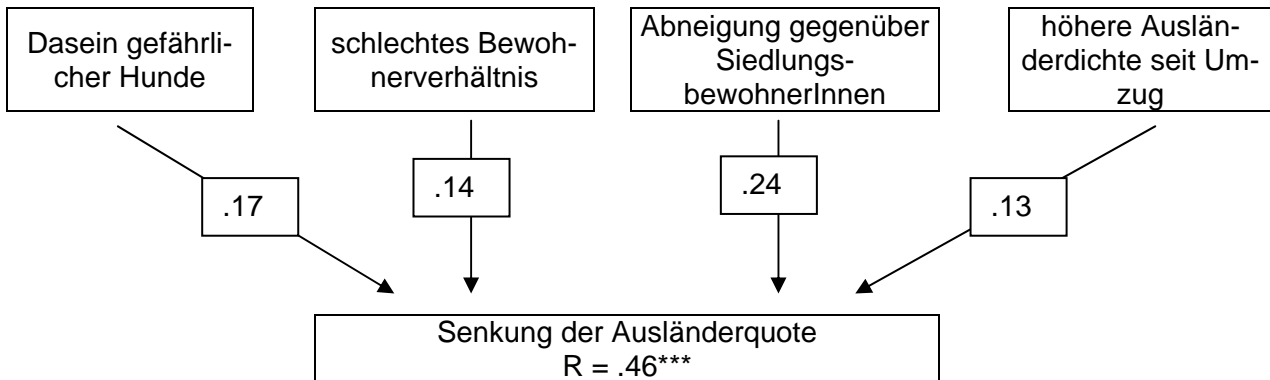
Einige wenige sind der Ansicht, dass durch AusländerInnen die Kriminalität und auch Sachbeschädigungen gesteigert sein würden. Hier herein fallen auch Nennungen, wie "Aggression gegen Kinder". Eine Person gab außerdem an, sie sei von einem Ausländer mit einem Messer bedroht worden.

#### 5.4.2.4 Einflussfaktoren für die Ablehnung von AusländerInnen

Wer sind nun diese Personen, die sich gegenüber AusländerInnen ablehnend verhalten bzw. welche anderen Faktoren wirken sich auf diese Einstellung aus.

In einer Regressionsanalyse konnten einige weitere Gründe ermittelt werden. Als unabhängige Variablen wurden einerseits die verschiedensten Beeinträchtigungen und Belästigungen herangezogen. Andererseits die Bewertung des allgemeinen Bewohnerverhältnisses, Aussagen zum Wunsch, ob einige NachbarInnen aus dem Haus oder der Siedlung ausziehen sollten, aber auch die Wahrnehmung der Ausländerdichte seit dem Auszug aus den Hochhäusern.

Abbildung 35: Signifikante Einflussfaktoren für die Ablehnung von AusländerInnen (standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient

Die Berechnung zeigt, dass sich Personen, die sich eher durch gefährliche Hunde belästigt fühlen, aber auch das Verhältnis unter den SiedlungsbewohnerInnen weniger gut einschätzen, signifikant stärker für die Senkung der Ausländerquote aussprechen. Besonders stark ist der Einfluss der Abneigung gegenüber einigen MitbewohnerInnen der Siedlung bzw. der Wunsch, dass diese wegziehen.

Die wahrgenommene Ausländerdichte seit dem Auszug aus den Hochhäusern spielt ebenfalls eine Rolle. Jene Personen, die der Ansicht sind, der Anteil der AusländerInnen sei in der Wohnanlage höher als in den Hochhäusern, zeigen eher Abneigung gegen diese Bewohnergruppe.

## 6 Umzug und Wohnungswechsel

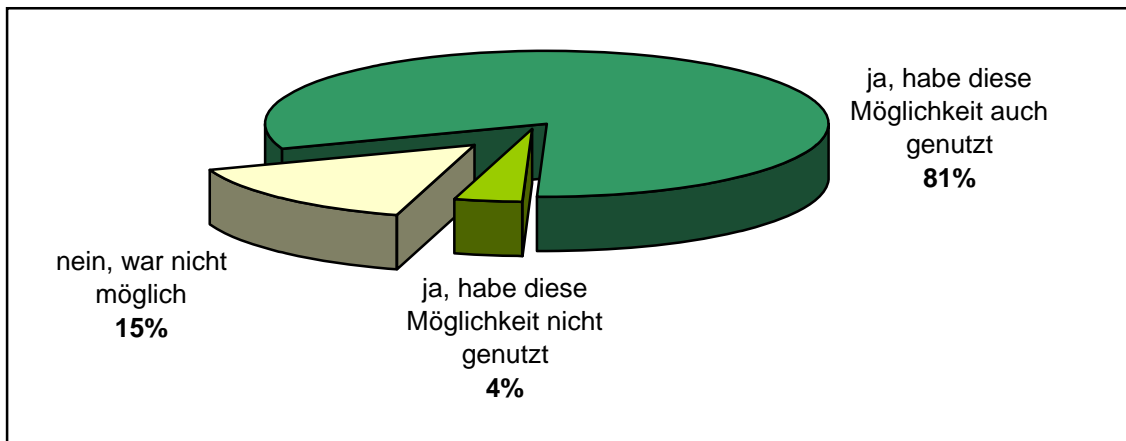
Das nächste Kapitel soll sich mit der Thematik rund um den Einzug in die neuen Wohnungen beschäftigen. Ziel sollte sein, die Hintergründe für die Wahl von Wohnung und Wohnsiedlung darzustellen und zu erkunden, ob ein neuerlicher Wohnungswechsel von MieterInnen geplant ist.

### 6.1 Wahl der Wohnung

Die BewohnerInnen der beiden Hochhäuser hatten vor dem Umzug die Möglichkeit, sich in Absprach mit der GIWOG eine Wohnung nach ihren Bedürfnissen auszuwählen. Das Projektteam wollte nun wissen, wie die betroffenen Befragten dieses Recht auf Mitbestimmung empfunden haben.

81 % geben an, die Möglichkeit der Wahl sei vorhanden gewesen und es wurde davon auch Gebrauch gemacht. Ein geringer Teil, nämlich 4 %, wusste von diesem Angebot, hat es aber nicht in Anspruch genommen. Immerhin 15 % sind der Ansicht, ein derartiges Mitbestimmungsrecht sei ihnen nicht eingeräumt worden.

Abbildung 36: Möglichkeit zur Mitbestimmung der Wohnungswahl  
(N = 267, Angaben in Prozent)



Interessant ist nun zu erfahren, um welche Personen es sich bei diesen 15 % handelt, die laut eigenen Aussagen nicht die Chance hatten, bei der Wahl der Wohnung mitzusprechen. Die Berechnung der Korrelationen ergab einige interessante, signifikante Merkmale.

So geben vor allem jüngere Personen<sup>50</sup>, Befragte, die in einen bestehenden Haushalt eingezogen sind<sup>51</sup> oder auch solche, die meinen, sie hätten bei Wahl der Wohnsiedlung keine andere Möglichkeit gehabt<sup>52</sup>, eher an, kein Recht auf Mitbestimmung eingeräumt bekommen zu haben. Ein weiteres Merkmal dieser Befragtengruppe ist eine allgemeine kritische Haltung gegenüber der GIWOG. BewohnerInnen, die angaben, die GIWOG war beim Umsiedlungsprozess weniger behilflich<sup>53</sup>, und auch jene, die bei der Wohnungswahl nicht darauf geachtet haben, dass sie KundInnen der GIWOG bleiben<sup>54</sup>, treten unter den 15 % signifikant häufiger auf.

<sup>50</sup>  $r = -.26^{**}$

<sup>51</sup>  $r = .15^*$

<sup>52</sup>  $r = .16^{**}$

<sup>53</sup>  $r = .14^*$

<sup>54</sup>  $r = -.15^*$

## 6.2 Gründe für Wahl der Wohnung

Mit Hilfe einer Liste sollten die befragten Personen jene Gründe anführen, die sie zu einem Einzug in eine Wohnung dieser Siedlung bewegt haben.

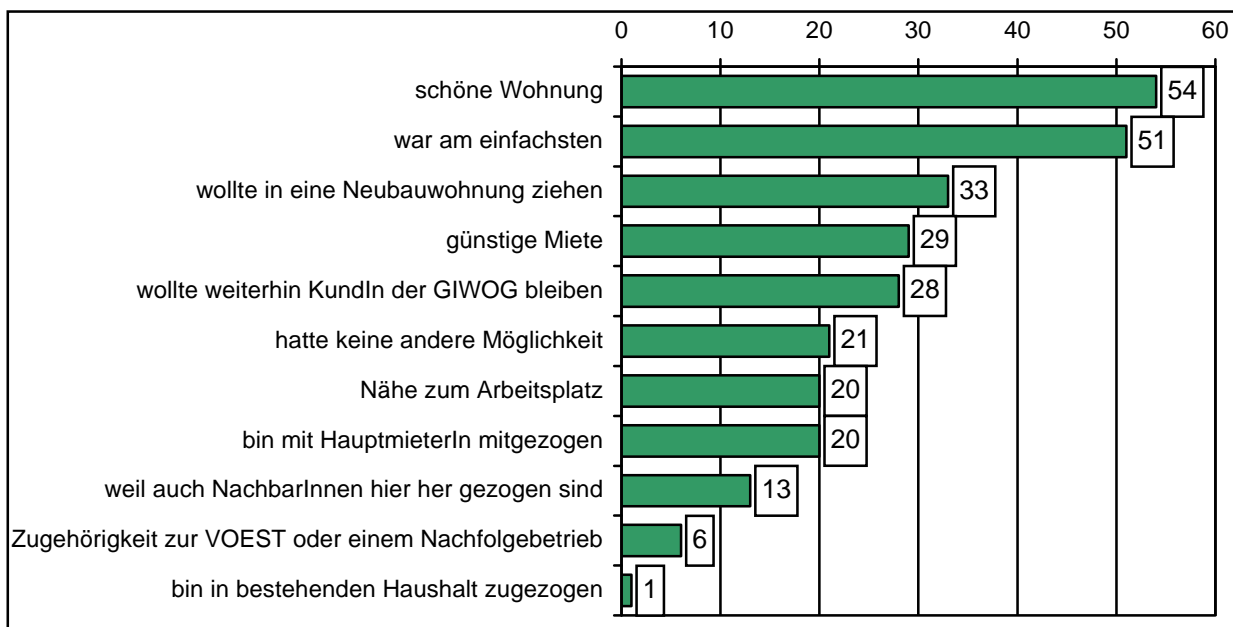
Die beiden wesentlichen Hauptgründe für die Entscheidung waren die Schönheit der Wohnung und die Tatsache, dass eine Wohnungswahl in der Anlage im Rahmen des Umsiedlungsprozesses am einfachsten war. Gut die Hälfte der BewohnerInnen bedient sich dieser Argumente.

Als weiterer wichtiger Grund, er ist für ein Drittel der Befragten ausschlaggebend, ist der Neubau zu nennen. Jede dritte Person wollte nach der Aussiedlung aus den Hochhäusern in eine neu gebaute Wohnung ziehen. Knapp dahinter liegen die Begründungen "günstige Miete", wie auch "Treue zur GIWOG".

Ein Fünftel der Personen sah in der Entscheidung für eine Wohnung keine andere Möglichkeit. Die Nähe zum Arbeitsplatz, aber auch das Mit-Umziehen mit dem/der HauptmieterIn war für genau so viele Befragte ein Grund.

Weniger wichtig in der Wahl waren die NachbarInnen im Hochhaus, die ebenfalls in die Wohnanlage gezogen sind und die Zugehörigkeit zur VOEST oder einem Nachfolgebetrieb.

Abbildung 37: Gründe für die Wahl der Wohnung  
(N = 269, Angaben in Prozent)



In einer offenen Frage konnten weitere Gründe genannt werden, die letztlich auf vier weitere Argumente hinauslaufen. Insgesamt 13 Personen, das sind, bezogen auf die Grundgesamtheit 5 %, sehen in der Umsiedlung ein *Muss*. Ihre Wahl der Wohnung begründet sich ausschließlich vor diesem Hintergrund.

10 Personen oder 4 % wollten am *Harter Plateau* verbleiben und haben sich unter anderem deswegen für eine Wohnung in der Wohnanlage entschieden. Für 9 Befragte war die *wesentliche Verbesserung* der Situation, die sich durch die Umsiedlung ergeben sollte, ein Hauptargument. 2 % haben die Entscheidung wegen der *Familie* oder den Kindern getroffen.

BewohnerInnen der Anlage "Wohnen im Park" geben die Motive "war im Rahmen des Umsiedlungsprozesses am einfachsten"<sup>55</sup> und "hatte keine andere Möglichkeit"<sup>56</sup> signifikant häufiger an,

<sup>55</sup>  $r = -.16^{**}$

<sup>56</sup>  $r = -.13^*$

wohingegen Personen, die anderswo wohnen, vor allem das Anliegen, in eine Neubauwohnung zu ziehen<sup>57</sup>, als Grund nannten bzw. in einen bestehenden Haushalt eingezogen sind<sup>58</sup>.

Wenig überrascht, dass Frauen<sup>59</sup> und jüngere Befragte<sup>60</sup> den Mitumzug mit dem/der HauptmieterIn signifikant eher als Grund für die Wohnungswahl nennen. Jüngere geben übrigens auch die Nähe zum Arbeitsplatz<sup>61</sup> häufiger an.

Für ältere Personen zählen für die Wahl besonders die Zugehörigkeit zur VOEST<sup>62</sup> und die nachbarschaftlichen Kontakte<sup>63</sup>, die im Hochhaus bestanden sind.

Die Zugehörigkeit zur VOEST spielt auch bei den HauptmieterInnen<sup>64</sup> eine Rolle, die dieses Item signifikant eher als Entscheidungsgrundlage nannten. Auch der Wunsch, der GIWOG als Kunde/in treu zu bleiben<sup>65</sup>, tritt bei dieser Personengruppe häufiger auf.

### 6.2.1 Faktoren der Gründe für die Wohnungswahl

Aus den verschiedensten Gründen, die von den BewohnerInnen für die Wahl der Wohnung in der jeweiligen Siedlung angegeben wurden, konnten insgesamt vier dahinter liegende Gesamtfaktoren errechnet werden, die im Folgenden dargestellt sind.

Tabelle 32: Faktoren der Gründe für die Wohnungswahl

Faktor	Bezeichnung	dazugehörige Einzelgründe
1	Beibehaltung der Struktur & neue Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>weil auch NachbarInnen aus dem Hochhaus hier her gezogen sind</li> <li>ich wollte weiterhin KundIn der GIWOG bleiben</li> <li>wollte in eine Neubauwohnung ziehen</li> </ul>
2	Keine Alternative	<ul style="list-style-type: none"> <li>hatte keine andere Möglichkeit</li> <li>schöne Wohnung</li> </ul>
3	Einfachheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>war im Rahmen des Umsiedlungsprozesses am einfachsten</li> <li>die Nähe zum Arbeitsplatz</li> </ul>
4	"Mitgehangen – Mitgefangen"	<ul style="list-style-type: none"> <li>bin in einen bestehenden Haushalt eingezogen</li> <li>bin mit HauptmieterIn mitgezogen</li> <li>Zugehörigkeit zur VOEST oder einem Nachfolgebetrieb</li> </ul>

<sup>57</sup>  $r = .12^*$

<sup>58</sup>  $r = .15^*$

<sup>59</sup>  $r = .12^*$

<sup>60</sup>  $r = -.31^{**}$

<sup>61</sup>  $r = -.17^{**}$

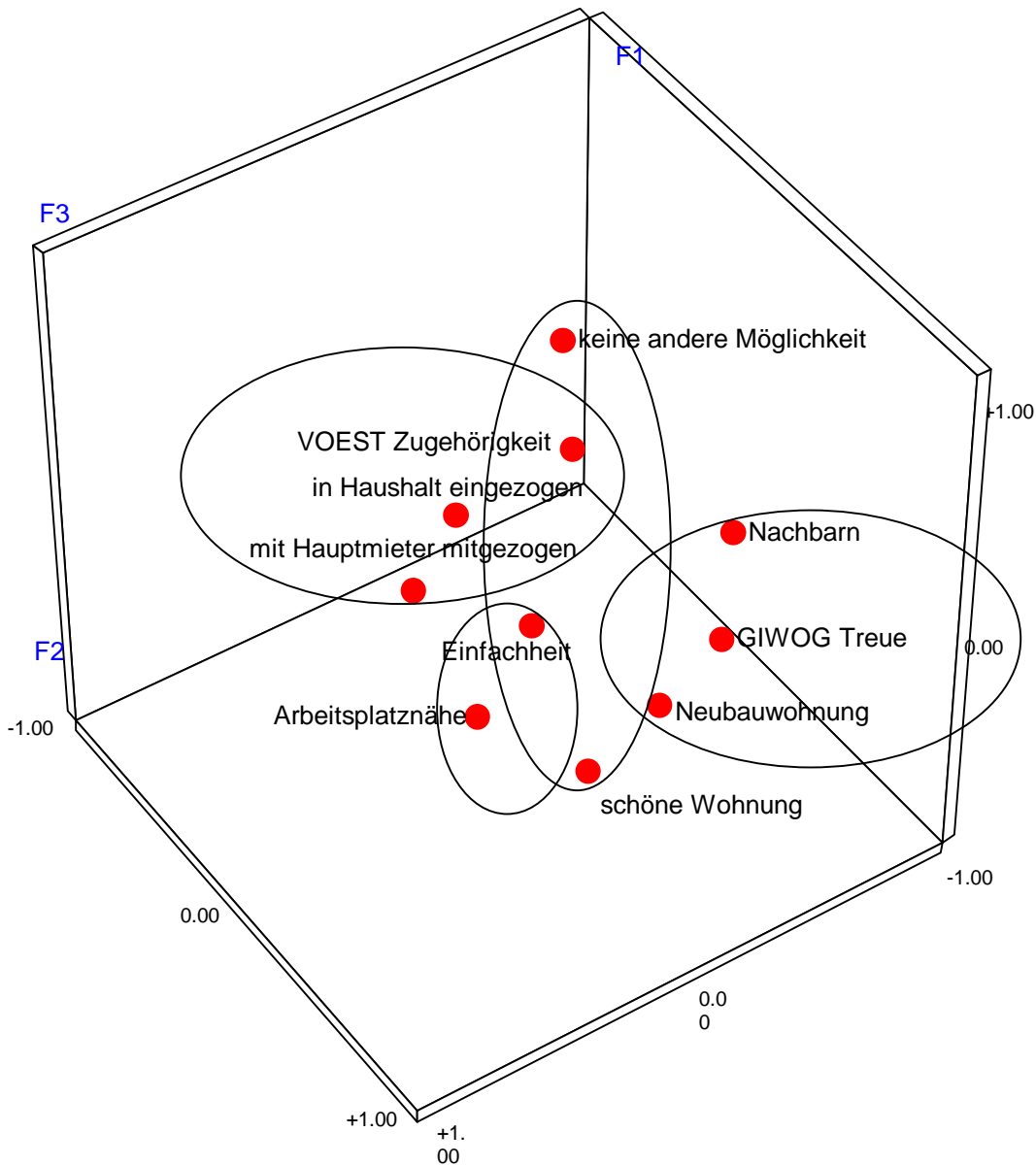
<sup>62</sup>  $r = .18^{**}$

<sup>63</sup>  $r = .15^*$

<sup>64</sup>  $r = -.12^*$

<sup>65</sup>  $r = -.16^*$

Abbildung 38: Faktoren der Gründe für die Wohnungswahl



### 6.2.1.1 Faktor "Beibehaltung der Struktur & neue Wohnung"

Diese Faktor meint das grundsätzliche Argument, dass im großen und ganzen das Gewohnte gleich bleiben sollte und man trotzdem eine neue Wohnung bekommt. So sind auch die bekannten NachbarInnen aus dem Hochhaus hier her gezogen und die Betreuung durch die GIWOG ist gleich geblieben. Bis auf die Neubauwohnung sollen alle Strukturen beibehalten werden.

Der charakteristische Wahlgrund<sup>66</sup> für diesen Faktor ist "NachbarInnen aus dem Hochhaus, die auch hier her gezogen sind".

<sup>66</sup> Darunter versteht man jener Grund, der die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

### 6.2.1.2 Faktor "Keine Alternative"

Eine Reihe von Personen hat sich für die Wahl der Wohnung in der Wohnsiedlung deshalb entschieden, weil es für sie offensichtlich keine andere Möglichkeit gab. Diese Gruppe erkennt aber im gleichen Zuge die Schönheit der Wohnung an. Anscheinend haben diese Menschen keine direkte Entscheidung getroffen, sondern nehmen die Umsiedlung als gegebene Tatsache an.

*Der charakteristische Wahlgrund für diesen Faktor ist, dass es aus Sicht der Betroffenen "keine andere Möglichkeit" gegeben hat.*

### 6.2.1.3 Faktor "Einfachheit"

Für die dritte Gruppe hat es zwei Entscheidungsargumente gegeben, die zum Faktor "Einfachheit" zusammengefasst werden können. Die Betroffenen sahen die Wohnungswahl und die Umsiedlung in diese Wohnanlage als den einfachsten Weg. Dazu kommt die Nähe zum Arbeitsplatz, so dass eine klare Entscheidung hat fallen können.

*Der charakteristische Wahlgrund für diesen Faktor ist die "Einfachheit im Rahmen des Umsiedlungsprozesses".*

### 6.2.1.4 Faktor "Mitgehangen - Mitgefangen"

Der letzte Faktor setzt sich aus jenen Argumenten zusammen, die eine Art Gemeinschaftsgefühl ausdrücken sollen. So ist man in die Siedlung gezogen, weil man zur VOEST oder einem Nachfolgebetrieb gehört oder weil man sich nicht von seiner Familie trennen wollte. Vor allem letzterer Grund trifft sicherlich eher auf die MitbewohnerInnen zu.

*Der charakteristische Wahlgrund für diesen Faktor ist der "Zuzug in einen bestehenden Haushalt".*

## 6.2.2 Intensität der Wahlgründe

Grundsätzlich lässt sich aus der Analyse ablesen, dass es sich bei der Wohnungswahl um ein Zusammenspiel vieler Faktoren gehandelt hat. Die Intensität der einzelnen Gründe fällt eher geringer aus.

Dennoch, der bedeutendste Grund für die Entscheidung der Wohnung liegt in der Beibehaltung der Struktur, verbunden mit der neuen Wohnung. Für immerhin 21 % hat dieses Argument in dem Wahl eine wichtige Rolle gespielt. Die versprochenen gleichen Rahmenbedingungen haben unter den Betroffenen trotz aller Unsicherheiten wohl ein gewisses Gefühl der Beständigkeit hervorgerufen.

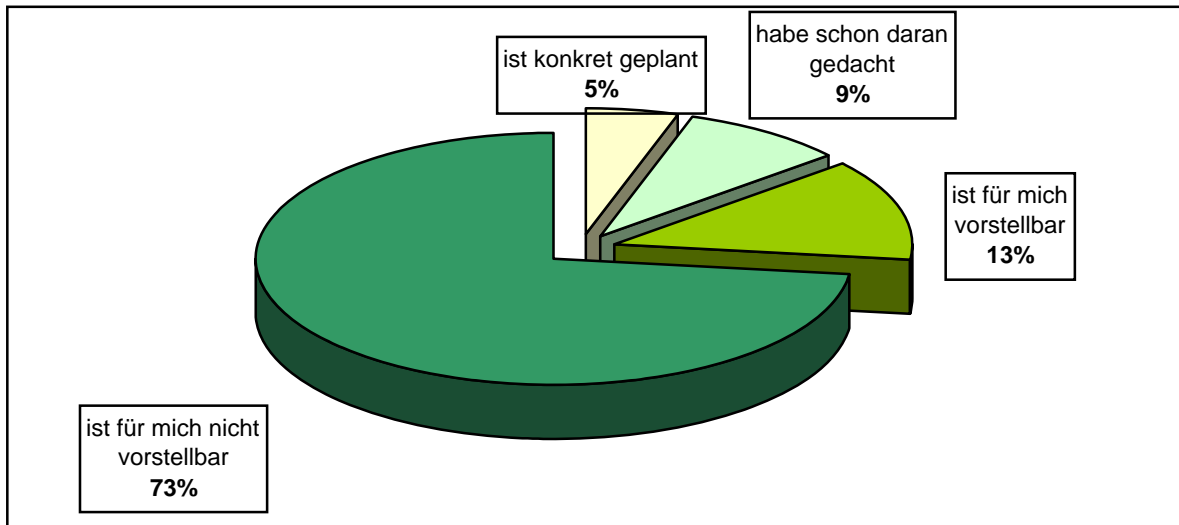
Die Einfachheit, im Rahmen des Umsiedlungsprozesses eine dieser Wohnungen zu wählen, war für 12 % der Befragten der Hauptgrund. Die Argumente "keine Alternative", gehabt zu haben, bzw. "Mitgezogen" zu sein, nehmen in der Gesamtbeurteilung eher einen niedrigeren Stellenwert ein.

*Tabelle 33: Intensität der Wahlgründe*

Faktor	Intensität	
	gering	groß
Beibehaltung der Struktur & neue Wohnung	79	21
Einfachheit	88	12
Keine Alternative	93	7
"Mitgehangen – Mitgefangen"	98	2

### 6.2.3 Weiterer Wohnungswechsel

Abbildung 39: Weiterer Wohnungswechsel  
(N = 267, Angaben in Prozent)



Für fast drei Viertel der Befragten ist ein weiterer Wohnungswechsel unvorstellbar, für 13 % ist er vorstellbar und insgesamt 14 % haben zumindest schon daran gedacht oder einen Umzug konkret geplant.

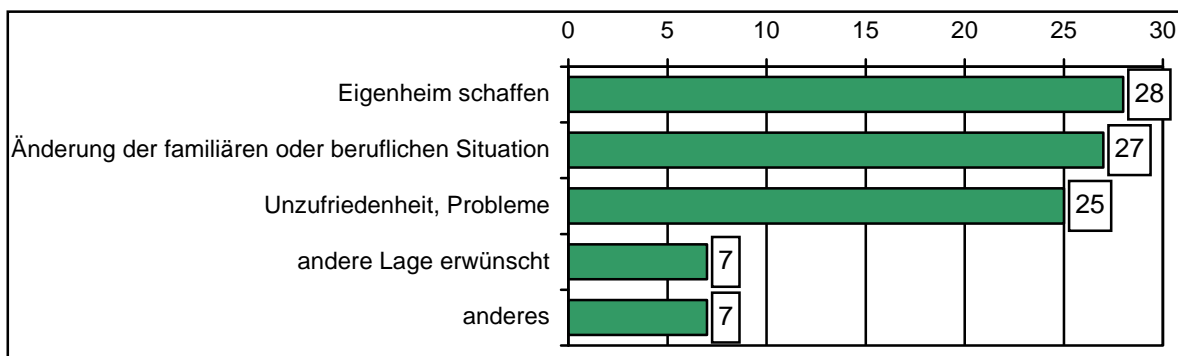
Nach Angaben der GIWOG beträgt die durchschnittliche Fluktuation von Mieterfamilien in etwa 8 %. Der Anteil der ehemaligen HochhausbewohnerInnen, der konkret ausziehen will, ist derzeit nicht ganz so hoch.

#### 6.2.3.1 Gründe, die für einen Wohnungswechsel sprechen

Jene 27 % der Befragten, die umziehen wollen oder für die es zumindest auch vorstellbar ist, führen drei wesentliche Argumente an, die einen Wohnungswechsel begründen.

Einerseits ist bei vielen Personen der Wunsch vorhanden, sich ein Eigenheim zu schaffen, entweder in Form einer Eigentumswohnung oder eines Hauses. Für 27 % der Betroffenen ist eine Veränderung der familiären oder beruflichen Situation Grund für einen Auszug. Oftmals wird bei Familienzuwachs die Wohnung zu klein, so dass sich die MieterInnen nach einem größeren Objekt umsehen. Für immerhin ein Viertel der Befragten spielen eine allgemeine Unzufriedenheit oder Probleme, darunter besonders Lärmbelästigungen, eine Rolle.

Abbildung 40: Gründe für Wohnungswechsel  
(N = 60, Angaben in Prozent)





### 6.2.3.2 Gründe, die gegen einen Wohnungswechsel sprechen

Hauptgrund, warum der Großteil der ehemaligen HochhausbewohnerInnen die neuen Wohnungen nicht verlassen will, ist die allgemeine Zufriedenheit, die sich durch die neue Situation ergeben hat. Aussagen, wie "fühle mich wohl hier", "bin zufrieden" oder "Wohnung gefällt mir" sind keine Seltenheit.

Ein knappes Drittel gibt an, die Belastungen seien bei einem Umzug viel zu hoch und man will sich diesen Aufwand und Stress kein weiteres Mal antun. Beiträge, wie "einmal reicht", "will nicht mehr umziehen" oder "Umzug war schrecklich", bringen diese Haltung gut zum Ausdruck.

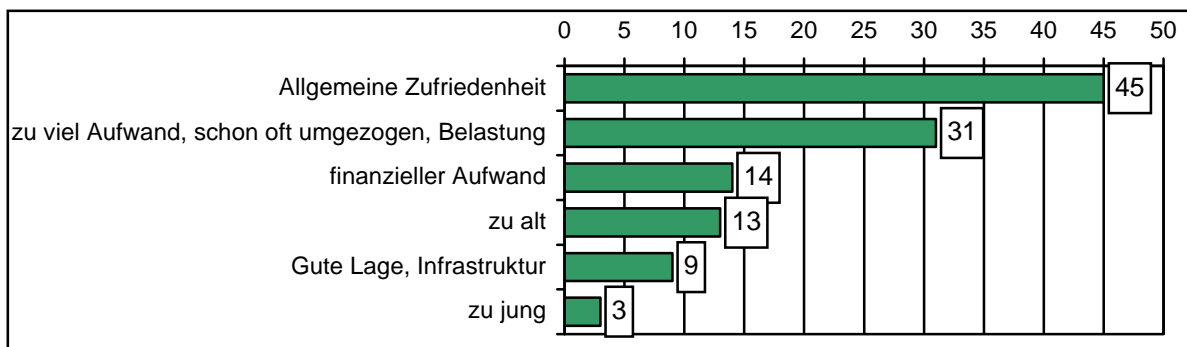
14 % verbinden mit der Übersiedlung einen hohen finanziellen Aufwand, der in Zukunft nicht mehr getätigt werden soll.

Besonders für die älteren Personen war die Übersiedlung nicht immer einfach, sie fühlen sich aufgrund ihres Alters nicht mehr imstande, erneut umzuziehen und wollen es auch nicht. Diese Personengruppe spricht sich signifikant stärker gegen einen weiteren Umzug aus<sup>67</sup>.

Die Zufriedenheit mit der guten Lage und Infrastruktur die am Harter Plateau gegeben ist, ist für 9 % der Grund, warum kein Wohnungswechsel in Frage kommt.

Kinder und Jugendliche können sich ein Ausziehen aufgrund ihres Alters und der gegebenen Abhängigkeit vom Elternhaus (noch) nicht vorstellen.

Abbildung 41: Gründe gegen Wohnungswechsel  
(N = 160, Angaben in Prozent)



### 6.2.4 Bindung an Wohnung und Wohnumgebung

Eine Fragebatterie sollte auf jene Dimensionen hinweisen, die eine erhöhte Bindung an Wohnung und Wohnumgebung hervorrufen. Zu verschiedenen Aussagen konnten die Befragten in einer vierstufigen Skala ihre Zustimmung (von "stimmt völlig" bis "stimmt gar nicht") mitteilen.

<sup>67</sup>  $r = .35^{**}$

**Tabelle 34: Bindungsdimensionen im Vergleich**  
(Mittelwertvergleich, gereiht nach Mittelwertdifferenz)

	<b>Mittelwert Befragung 2003</b>	<b>Mittelwert Befragung 1999</b>	<b>Mittelwert- differenz</b>
Ich fühle mich in diesem Stadtteil so wohl, dass ich in keine andere Umgebung will.	1,65	2,29	0,64
Ich hänge so an dieser Wohnung, dass ich nicht übersiedeln möchte.	2,12	2,73	0,61
Ich habe hier in der weiteren Umgebung Freunde oder Bekannte, die ich nicht missen will.	2,41	2,78	0,37
Ich habe hier in der Wohnsiedlung Freunde oder Bekannte, die ich nicht missen will.	2,73	3,08	0,35
Ich will wegen der Kinder in dieser Gegend wohnen bleiben.	2,80	2,97	0,17
Ich will aus beruflichen Gründen in dieser Gegend wohnen bleiben.	2,74	2,77	0,03
Die Wohnanlage gefällt mir so gut, dass ich nicht mehr von hier weg will.	1,92	n.e.	

Der Mittelwertvergleich mit den Ergebnissen der Erstbefragung zeigt den stärksten Bindungszuwachs beim Stadtteil Harter Plateau. Wie bereits mehrfach zu erkennen war, hat der Umzug eine Steigerung der Zufriedenheit der BewohnerInnen mit dieser Wohnzone bewirkt.

Trotz der durchaus vorhandenen allgemeinen Zufriedenheit mit auch mit den Wohnungen in den Hochhäusern, können sich die Befragten heute mit ihrem neuen Heim noch stärker identifizieren als mit der Hochhauswohnung, wie der Mittelwertvergleich zeigt.

In etwa gleich stark ist die Zunahme der Verbindung zu Bekannten und Freunden in Wohnanlage und weiterer Wohnumgebung. Kontakte außerhalb des Hauses und der Wohnanlage werden jedoch als wichtiger eingeschätzt.

Wegen der Kinder oder aus beruflichen Gründen hier zu bleiben, ist weniger bedeutend, wenngleich diese Einflüsse durch die Umsiedlung etwas wichtiger geworden sind.

Nicht zu vergessen ist die Wohnanlage. Ein direkter Vergleich zu 1999 ist leider nicht möglich. Der Mittelwert von 1,92 weist jedoch auf die Bedeutung der Siedlung hin. Wie aus Tabelle 35 ersichtlich ist, handelt es sich hierbei um die zweit stärkste Bindungsdimension.

Tabelle 35: Bindungsdimensionen

(N = 247 – 268, Angaben in Prozent, gereiht nach Mittelwert)

	stimmt völlig	stimmt eher	stimmt eher nicht	stimmt gar nicht
Ich fühle mich in diesem Stadtteil so wohl, dass ich in keine andere Umgebung will.	57	28	8	7
Die Wohnanlage gefällt mir so gut, dass ich nicht mehr von hier weg will.	44	30	15	11
Ich hänge so an dieser Wohnung, dass ich nicht übersiedeln möchte.	38	28	18	16
Ich habe hier in der weiteren Umgebung Freunde oder Bekannte, die ich nicht missen will.	28	30	16	26
Ich habe hier in der Wohnsiedlung Freunde oder Bekannte, die ich nicht missen will.	19	24	22	35
Ich will aus beruflichen Gründen in dieser Gegend wohnen bleiben.	24	19	16	41
Ich will wegen der Kinder in dieser Gegend wohnen bleiben.	24	20	8	48

Grundsätzlich weisen ältere Personen einen signifikant stärkeren Bezug auf, etwa wenn es um die Beziehung zu Freunden und Bekannten in der Siedlung<sup>68</sup> geht. Lediglich bei den Einflussfaktoren Kinder, Beruf und Freunde und Bekannte der weiteren Wohnumgebung zeichnet sich keine Signifikanz ab.

Bei der Identifikation mit dem Stadtteil Harter Plateau hat neben dem Alter<sup>69</sup> auch die Stellung innerhalb der Familie Auswirkungen. HauptmieterInnen<sup>70</sup> weisen hier mehr Bindung auf.

Hinsichtlich der Wohnanlage sind es ältere Personen<sup>71</sup> und MitbewohnerInnen<sup>72</sup>, die eine stärkere Bindung daran haben. Gleiches gilt für die Wohnung, wo der Stärkezusammenhang für das Alter bei  $-.41^{**}$  und für die Stellung im Haushalt bei  $-.12^*$  liegt.

Die berufliche Bindung ist für jünger Personen<sup>73</sup> und für BewohnerInnen aus "Wohnen im Park"<sup>74</sup> eher von Bedeutung.

### 6.2.5 Faktoren der Bindung

Die genannten Bindungseinflüsse lassen sich mittels Faktorenanalyse sehr schön zu zwei Hauptfaktoren gruppieren, wobei sich der erste auf "Wohnumfeld und Wohnqualität" bezieht, der zweite meint die "Soziale Qualität".

<sup>68</sup>  $r = -.13^*$

<sup>69</sup>  $r = -.31^{**}$

<sup>70</sup>  $r = .14^*$

<sup>71</sup>  $r = -.36^{**}$

<sup>72</sup>  $r = -.14^*$

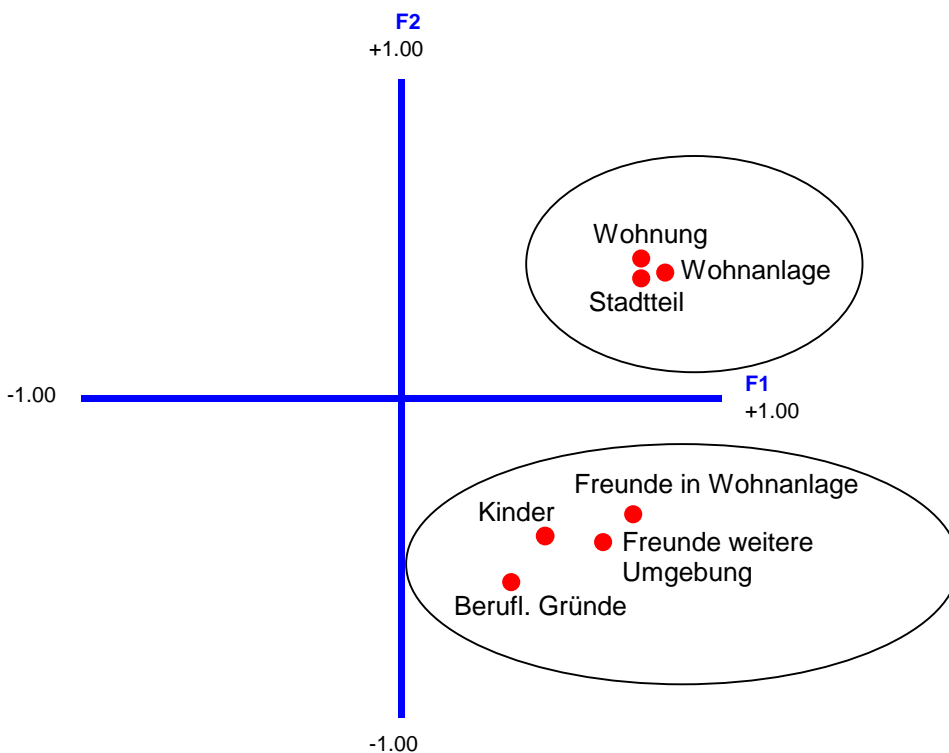
<sup>73</sup>  $r = .25^{**}$

<sup>74</sup>  $r = .13^*$

Tabelle 36: Faktoren der Gründe für die Wohnungswahl

Faktor	Bezeichnung	dazugehörige Einzeldimension
1	Wohnumfeld und Wohnqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Wohnanlage gefällt mir so gut, dass ich nicht mehr von hier weg will.</li> <li>Ich hänge so an dieser Wohnung, dass ich nicht übersiedeln möchte.</li> <li>Ich fühle mich in diesem Stadtteil so wohl, dass ich in keine andere Umgebung will.</li> </ul>
2	Soziale Qualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ich habe hier in der weiteren Umgebung Freunde oder Bekannte, die ich nicht missen will.</li> <li>Ich will aus beruflichen Gründen in dieser Gegend wohnen bleiben.</li> <li>Ich habe hier in der Wohnsiedlung Freunde oder Bekannte, die ich nicht missen will.</li> <li>Ich will wegen der Kinder in dieser Gegend wohnen bleiben.</li> </ul>

Abbildung 42: Faktoren der Bindung



### 6.2.5.1 Faktor "Wohnumfeld und Wohnqualität"

Im Faktor 1 sind die Bindungen zu Wohnung, Wohnanlage und Stadtteil gruppiert, die allesamt das Wohnumfeld und die Wohnqualität ausmachen. Es sind insgesamt also die äußeren Rahmenbedingungen.

Die charakteristische Einzelaussage<sup>75</sup> für diesen Faktor lautet:  
 "Die Wohnanlage gefällt mir so gut, dass ich nicht mehr von hier weg will."

<sup>75</sup> Darunter versteht man jene Dimension, die die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

### 6.2.5.2 Faktor "Soziale Wohnqualität"

Im Gegensatz dazu sind alle sozialen Interaktionen im Faktor 2 zusammengefasst. Freunde und Bekannte aus der Wohnanlage und auch von außerhalb gehören hier ebenso dazu, wie Kinder und der Bezug zum Arbeitsplatz. Sie tragen zur "sozialen Wohnqualität", welche die Befragten umgibt, bei.

*Die charakteristische Einzelaussage für diesen Faktor lautet:*

*"Ich habe hier in der weiteren Umgebung Freunde oder Bekannte, die ich nicht missen will."*

### 6.2.6 Ausmaß der Bindungsintensität

Der Faktor "Wohnumfeld und Wohnqualität" weist eine sehr hoch Bindungsintensität auf. Zwei Drittel der befragten Personen möchten ihre nähere und weitere Wohnumgebung nicht missen.

Wegen der "Sozialen Qualität" im Harter Plateau wohnen zu bleiben, ist für 26 % sehr wichtig. Für die übrigen drei Viertel spielen berufliche Gründe, Freunde, Bekannte und Kinder für ein Verbleiben in der Wohngegend eher eine untergeordnete Rolle.

*Tabelle 37: Ausmaß der Bindungsintensität*

Faktor	Bindungsintensität	
	hoch	niedrig
Wohnumfeld und Wohnqualität	67	33
Soziale Qualität	26	74



## 7 Aktionsräume und Freizeit

Es gilt zu hinterfragen, wo und wie die ehemaligen HochhausbewohnerInnen ihre Freizeit gestalten, wobei neben der Mobilität vor allem die Aktionsradien erarbeitet werden sollen.

### 7.1 Mobilität

79 % der Befragten verfügen über mindestens ein Auto im Haushalt. Gut die Hälfte gibt an, ein Auto zu besitzen, einem Viertel gehören zwei oder drei PKWs. Einem Fünftel steht keine Auto zur Verfügung. Daraus kann eine relativ hohe Mobilität der BewohnerInnen abgeleitet werden.

*Tabelle 38: Angaben zum Autobesitz*  
(N = 269, Angaben in Prozent)

	<b>Befragung 2003</b>
kein Auto	21,2
Ein Auto	52,0
Zwei Autos	23,4
Drei Autos	3,3
Gesamt	100,0

### 7.2 Aktionsräume

Aufgrund der gegebenen, hohen Mobilität soll in einem weiteren Schritt eruiert werden, ob und wie sie in der allgemeinen Lebensgestaltung der ehemaligen HochhausbewohnerInnen eingesetzt wird.

#### 7.2.1 Aktionsräume im Vergleich

Im Vergleich mit der Erstbefragung ist eine ganz leichte Steigerung der Aktivitäten am Harter Plateau erkennbar. Vor allem Spaziergänge und Lokalbesuche macht man nun verstärkt in der engeren Wohnumgebung. Lediglich die Prozentwerte bei den täglichen Einkäufen am Harter Plateau sind gesunken. Hier drückt sich erneut die etwas geringere Zufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten in Gegensatz zum Wohnen im Hochhaus aus Tabelle 21).

Tabelle 39: Aktionsradien  
(N = 269 (2003) und 528 (1999), Angaben in Prozent)

	meistens am Harter Plateau %	meistens woanders %
<u>Einkäufe für den täglichen Bedarf</u>		
Befragung 1999	77	7
Befragung 2003	71	6
<u>Spaziergänge</u>		
Befragung 1999	49	17
Befragung 2003	63	8
<u>Einkäufe außerhalb des tägl. Bedarfs</u>		
Befragung 1999	33	36
Befragung 2003	35	27
<u>Treffen mit Freunden und Bekannten</u>		
Befragung 1999	27	35
Befragung 2003	30	25
<u>Lokalbesuche</u>		
Befragung 1999	15	37
Befragung 2003	22	22
<u>Sport</u>		
Befragung 1999	15	26
Befragung 2003	17	17
<u>Veranstaltungsbesuche</u>		
Befragung 1999	10	29
Befragung 2003	10	22

### 7.2.2 Faktoren der Aktivitäten und Aktionsräume

Die nun folgende Faktorenanalyse versucht, die verschiedenen Aktivitäten durch dahinter liegende Dimensionen zu gruppieren und in ihrer Wichtigkeit für die BewohnerInnen darzustellen.

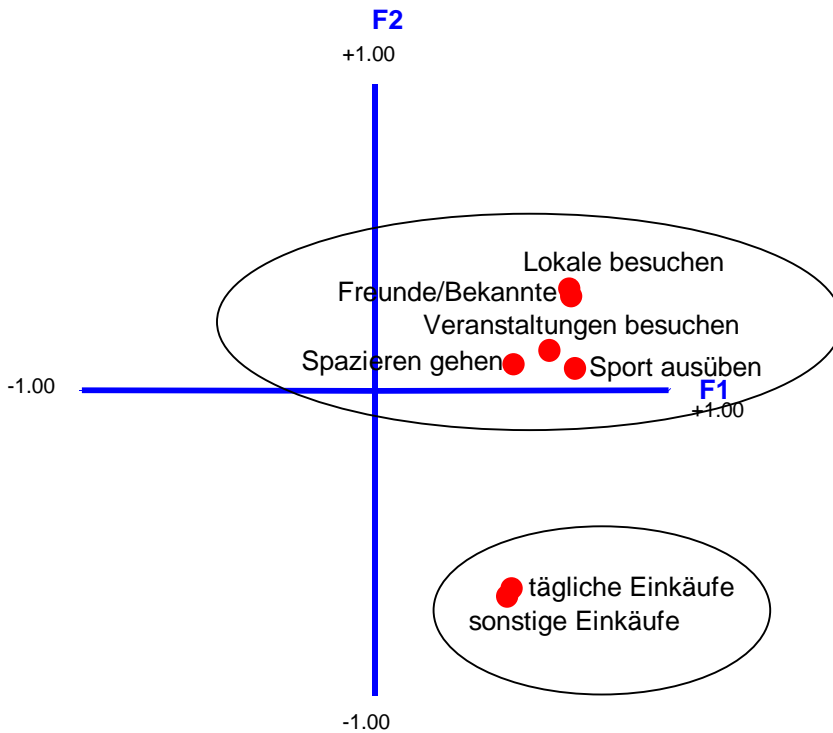
Dabei können zwei unterschiedliche Arten von Aktionsbereichen gefunden werden. Die eine bezieht sich auf "Freizeit & Soziales", die andere auf die "Versorgung".

Tabelle 40: Faktoren der Aktivitäten und Aktionsräume

Faktor	Bezeichnung	dazugehörige Tätigkeiten
1	Freizeit & Soziales	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lokale besuchen</li> <li>• mit Freunden/Bekanntem treffen</li> <li>• Sport ausüben</li> <li>• Veranstaltungen besuchen</li> <li>• Spazieren gehen</li> </ul>
2	Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstige Einkäufe</li> <li>• Einkäufe für den täglichen Bedarf</li> </ul>



Abbildung 43: Faktoren der Aktivitäten und Aktionsräume



7.2.2.1 Der Faktor "Freizeit & Soziales"

Hier zusammengefasst sind alle abgefragten Freizeitaktivitäten und soziale Zusammenkünfte, denen am Harter Plateau oder anderswo nachgegangen werden kann. Sport gehört genauso dazu, wie Veranstaltungs- und Lokalbesuche, Bekannte treffen oder Spaziergehen.

Die charakteristische Tätigkeit<sup>76</sup> für diesen Faktor ist "Lokale besuchen".

7.2.2.2 Der Faktor "Versorgung"

Faktor 2 meint die vorhandene Infrastruktur für tägliche und nicht-tägliche Einkäufe.

Die charakteristische Tätigkeit für diesen Faktor sind "sonstige Einkäufe".

7.2.3 Das Ausmaß der Nutzungsintensität dieser Aktivitäten am Harter Plateau

In einem nächsten Schritt wurde ermittelt, wie intensiv die am Harter Plateau angebotenen Aktivitäten von den befragten Personen genutzt werden.

Tabelle 41: Ausmaß der Nutzungsintensität der Aktivitäten am Harter Plateau

Faktor	Nutzungsintensität	
	gering	groß
Freizeit & Soziales	68	32
Versorgung	33	67

Werden drei oder weniger Aktivitäten im Bereich "Freizeit & Soziales" am Harter Plateau durchgeführt, handelt es sich um eine geringe Nutzungsintensität ebendort. Insgesamt interessieren

<sup>76</sup> Darunter versteht man jene Tätigkeit, die die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

sich gut zwei Drittel eher weniger für derartige Angebote in ihrer unmittelbaren Umgebung. 32 % führen den Großteil der zusammengefassten Tätigkeiten am Harter Plateau durch.

Anders verhält es sich mit der Nutzung der Versorgungseinrichtungen. 67 % tätigen ihre Einkäufe meist am Harter Plateau und fahren deswegen kaum anderswo hin.

Bei der erste oben angeführten Auswertung, welche die Orte der Aktivitäten im Vergleich ermittelte, konnte eine allgemeine Zunahme der verschiedenen Tätigkeiten festgestellt werden. Lediglich der Einkauf ist an diesem Ort etwas zurück gegangen. Die Faktorenanalyse zeigt nun, dass Aktivitäten, welche die Versorgung betreffen, stärker am Harter Plateau nachgegangen wird. Der Stadtteil Harter Plateau dient somit für den Großteil der BewohnerInnen zur Versorgung. Anderen Tätigkeiten, wie Lokalbesuche oder Spaziergänge, nehmen zwar im Vergleich zu früher zu, das Harter Plateau nimmt aber einen nicht so wichtigen Stellenwert ein.

## 8 Zufriedenheit mit der Abwicklung der Umsiedlung

Zentrales Thema der Befragung war natürlich die Evaluierung des Umsiedlungsprozesses. Das nun folgende Kapitel beschäftigt sich mit Bewertung der Abwicklung und den Folgen des Umzugs aus den Hochhäusern aus Sicht der Betroffenen.

### 8.1 Bewertung der Vereinbarungen

Bereits vor der Abstimmung der BewohnerInnen für oder gegen den Abriss und damit verbunden eine Aussiedlung aus den Hochhäusern wurden zwischen der GIWOG und den BewohnerInnen eine Reihe von Vereinbarungen getroffen. Hierzu zählten etwa die Beibehaltung der gleichen m<sup>2</sup>-Mieten in den neuen Wohnungen, die Übernahme der Umsiedlungskosten usw.

In der Studie sollte nun erkundet werden, wie die Betroffenen die Einhaltung der Abmachungen nach Vollzug des Umsiedlungsprozesses bewerten.

90 % und mehr geben an, heute die gleiche m<sup>2</sup>-Miete zu bezahlen, keine Übersiedlungskosten aus der eigenen Tasche erledigt zu haben und bei der Wahl der Wohnungsgröße ein Mitbestimmungsrecht eingeräumt bekommen zu haben.

Die Mittelwertreihung gibt Auskunft darüber, welche Übereinkommen eher eingehalten wurden. Hierzu zählen eben die Miet- und Übersiedlungskosten, wie auch die Wahl der geeigneten Wohnungsgröße. Nach Meinung der Befragten wurden hinsichtlich der Grundrissgestaltung die Bedingungen am wenigsten eingehalten.

*Tabelle 42: Evaluierung der Vereinbarungen*  
(N = 204 - 250, Angaben in Prozent)

	wurde zur Gänze eingehalten	wurde teilweise eingehalten	wurde nicht eingehalten	Mittelwert
Gleiche m <sup>2</sup> -Miete	92	6	2	1,09
Übernahme der Umsiedlungskosten	90	7	2	1,12
Wahl einer anderen Wohnungsgröße	91	5	4	1,14
Lage der neuen Wohnung in der Wohnanlage	84	10	5	1,21
Ablöse v. Einrichtungsgegenständen	71	17	11	1,40
Ersatz von selbst angeschaffter Wohnungsausstattung	69	13	18	1,49
Beibehaltung von Nachbarschaftsgruppen	50	27	23	1,73
Vergleichbarer Grundriss der Wohnung	46	23	31	1,86
Mitspracherecht bei der Grundrissgestaltung	48	13	39	1,92

Zusätzlich zum Genannten meinten einige Befragte, Vereinbarungen hinsichtlich elektrischen Installationen, der Zuweisung von Garagenplätzen, wie auch Hilfe beim Einbau der Küche wurden erfüllt.

Andere sind der Ansicht, Abkommen zur Gestaltung und Begrünung des Lärmschutzdamms wurden bis jetzt nicht erfüllt. Außerdem wurde kritisiert, der Umzugszeitraum sei zu kurz gewesen. Bei einigen Möbeln wären Beschädigungen aufgetreten und die Umsiedlung hätte eine zuvor nicht erwähnte finanzielle Mehrbelastung gebracht.

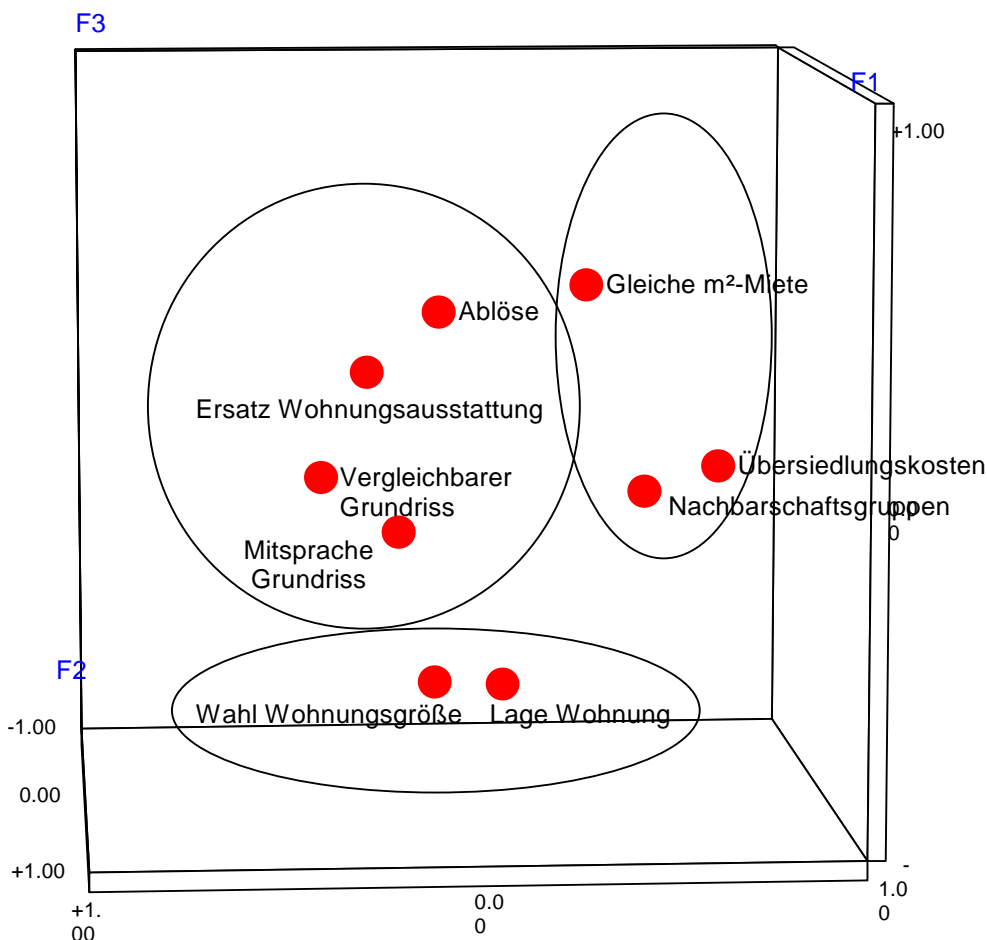
## 8.2 Faktoren der Vereinbarungen

Interessant ist die Frage, wie die befragten Personen die einzelnen Vereinbarungen bewerten und ob es gemeinsame Bewertungsgruppen gibt. Die Faktorenanalyse errechnet drei unterschiedliche Faktoren, die sich folgendermaßen darstellen.

Tabelle 43: Faktoren der Vereinbarungen

Faktor	Bezeichnung	dazugehörige Vereinbarung
1	Berücksichtigung der eigenen Wohnungsgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ersatz von selbst angeschaffter Wohnungsausstattung</li> <li>Ablöse von Einrichtungsgegenständen</li> <li>Vergleichbarer Grundriss der Wohnung</li> <li>Mitspracherecht bei Grundrissgestaltung</li> </ul>
2	Wohnungswahl	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage der neuen Wohnung in der Wohnanlage</li> <li>Wahl einer anderen Wohnungsgröße</li> </ul>
3	Beibehaltung der Rahmenbedingungen ohne Zusatzkosten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Übernahme der Übersiedlungskosten</li> <li>Beibehaltung der Nachbarschaftsgruppen</li> <li>Gleiche m<sup>2</sup>-Miete</li> </ul>

Abbildung 44: Faktoren der Vereinbarungen



### 8.2.1.1 Faktor "Berücksichtigung der eigenen Wohnungsgestaltung"

Faktor 1 fasst alle Dimensionen zusammen, die sich auf die Gestaltung der alten und neuen Wohnung beziehen. Hierzu gehören etwa die Ablöse und der Ersatz von selbst angeschaffter Wohnungsausstattung in der Hochhauswohnung. Ebenso der Wunsch nach einem vergleichbaren Grundriss und dem Mitspracherecht in der Gestaltung. Die letztgenannten dienen vorrangig zur Weiterverwendung der Möbel.

*Die charakteristische Vereinbarung<sup>77</sup> für diesen Faktor ist der "Ersatz von selbst angeschaffter Wohnungsausstattung".*

### 8.2.1.2 Faktor "Wohnungswahl"

Alle Vereinbarungen, welche die Wahl der Wohnung betreffen, sind im Faktor 2 gruppiert. Sowohl die Wahl der Wohnungsgröße, als auch die Lage in der Wohnanlage gehören dazu.

*Die charakteristische Vereinbarung für diesen Faktor ist die "Lage der Wohnung in der Wohnanlage".*

### 8.2.1.3 Faktor "Beibehaltung der Rahmenbedingungen ohne Zusatzkosten"

Unter den Rahmenbedingungen sind die gleiche m<sup>2</sup>-Miete und die Beibehaltung der Nachbarschaftsgruppen gemeint. Sie sollten beibehalten werden und dies, wenn möglich, ohne zusätzliche Kosten, die bei einer Umsiedlung entstehen.

*Die charakteristische Vereinbarung für diesen Faktor ist die "Übernahme der Übersiedlungskosten".*

## 8.2.2 Bewertung der Vereinbarungen

Der Faktor "Beibehaltung der Rahmenbedingungen ohne Zusatzkosten" erfährt die beste Bewertung. 93 % der Personen bewerten die Einhaltung der Vereinbarungen positiv.

Ähnliches Bild ergibt die Berechnung der Bewertung bezüglich der Wohnungswahl, wo 90 % mit der Erfüllung und Einhaltung zufrieden sind. 10 % sind der Ansicht, die zugesagten Abmachungen wurden gar nicht oder nur in geringem Ausmaß erfüllt.

Lediglich der Faktor "Berücksichtigung der eigenen Wohnungsgestaltung" liegt in der Bewertung etwas zurück. Die Einhaltung von Vereinbarungen, welche die Ablöse, den Ersatz von Wohnungsausstattung und die Grundrissgestaltung betreffen, wurden von 35 % eher weniger positiv bewertet.

*Tabelle 44: Bewertung der Vereinbarungen*

Faktor	Bewertung	
	positive	weniger positive
Beibehaltung der Rahmenbedingungen ohne Zusatzkosten	93	7
Wohnungswahl	90	10
Berücksichtigung der eigenen Wohnungsgestaltung	65	35

<sup>77</sup> Darunter versteht man jene Vereinbarungen, die die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

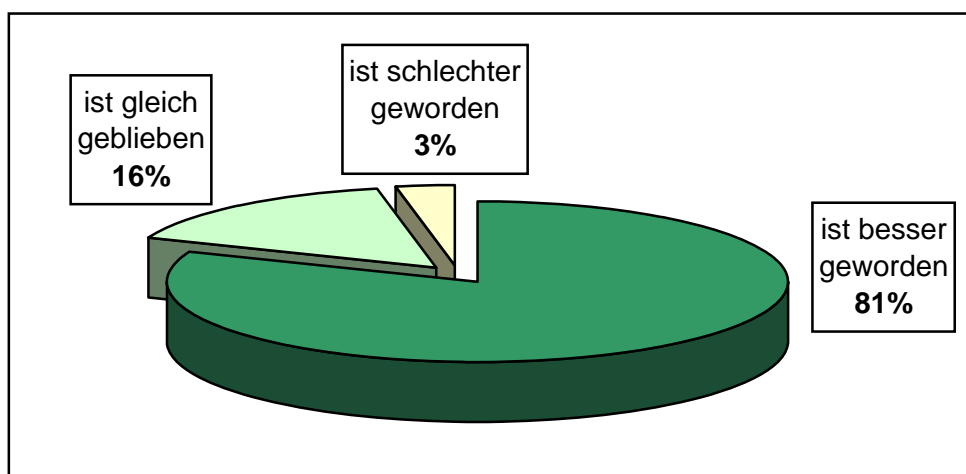
## 8.3 Einschätzung der neuen Wohn- und Lebenssituation

### 8.3.1 Wohnsituation

Vier von fünf Befragten schätzen die neue Wohnsituation, die sich seit dem Umzug ergeben hat, als besser ein. 16 % sind der Meinung, sie sei gleich geblieben und für 3 % hat sie sich verschlechtert.

Vor allem Frauen<sup>78</sup> sind signifikant eher von einer Verschlechterung der Wohnsituation überzeugt. Deren Mittelwert von 1,28 ist relativ höher als jener der Männer, der 1,15 beträgt.

Abbildung 45: Einschätzung der neuen Wohnsituation  
(N = 269, Angaben in Prozent)



#### 8.3.1.1 Einflussfaktoren für eine bessere Beurteilung der Wohnsituation

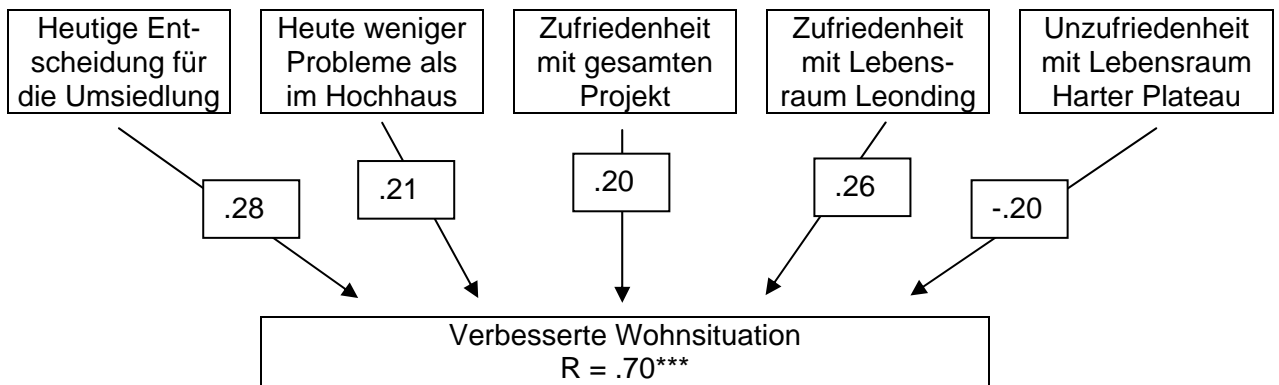
Eine Regressionsanalyse soll Auskunft darüber geben, welche Ursachen die befragten Personen zur Bewertung der Wohnsituation heranziehen.

Die allgemeine Akzeptanz des gesamten Projektes, verbunden mit einer heute positiven Abstimmung für die Umsiedlung und der Erkenntnis, dass es früher in den Hochhäusern mehr Probleme gegeben hat, wirken sich signifikant positiv auf die Beurteilung aus. Dazu kommt die Zufriedenheit mit dem Lebensraum Leonding.

Interessant hingegen ist der Einfluss des Harter Plateaus. Trotz Unzufriedenheit mit der gleich gebliebenen Wohnzone hat sich die Wohnsituation aus Sicht der Befragten verbessert. Die Umsiedlung aus den Hochhäusern, in andere, meist neue Wohnhäuser hat die Zufriedenheit hinsichtlich der Wohnsituation gesteigert. Auch bei jenen, die mit der Wohnzone Harter Plateau grundsätzlich weniger zufrieden sind.

<sup>78</sup>  $r = .14^*$

Abbildung 46: Signifikante Einflussfaktoren für eine Verbesserung der Wohnsituation (standardisierte partielle Korrelation)



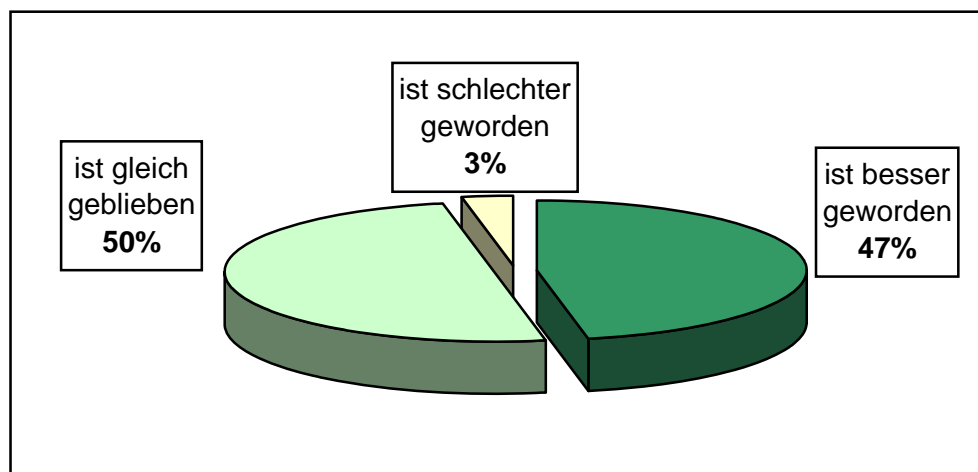
$R$  ..... multipler Korrelationskoeffizient

### 8.3.2 Lebenssituation

Die Einschätzung der Lebenssituation ergibt ein anderes Bild. Während der Umzug eine Verbesserung des Wohnens, also der Wohnung, Wohnanlage etc. mit sich gebracht hat, hat sich das Leben aus der Sicht der Betroffenen nicht in dieser Deutlichkeit verändert. Der Mittelwert von 1,21 bei der Wohnsituation steht dem von 1,56 bei der Veränderung der Lebenssituation gegenüber.

Obwohl 47 % sagen, das Leben hätte sich seit dem Umzug positiver entwickelt, ist die Hälfte der Befragten der Ansicht, das Dasein sei im Vergleich zu früher gleich geblieben. Für dies Teil der Menschen hat sich das Alltagsleben seit der Aussiedlung aus den Hochhäusern weiterhin gleich entwickelt. 3 % glauben, das Leben sei schlechter geworden.

Abbildung 47: Einschätzung der neuen Lebenssituation (N = 269, Angaben in Prozent)



Eine besondere, anhand der Demografie beschreibbare, Personengruppe, die sich für oder gegen eine positive Veränderung ausspricht, konnte in den Berechnungen nicht ermittelt werden. Es gibt aber eine Reihe von anderen Einflussfaktoren, die eine positive Meinung eher beeinflussen.

### 8.3.2.1 Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit der neuen Lebenssituation

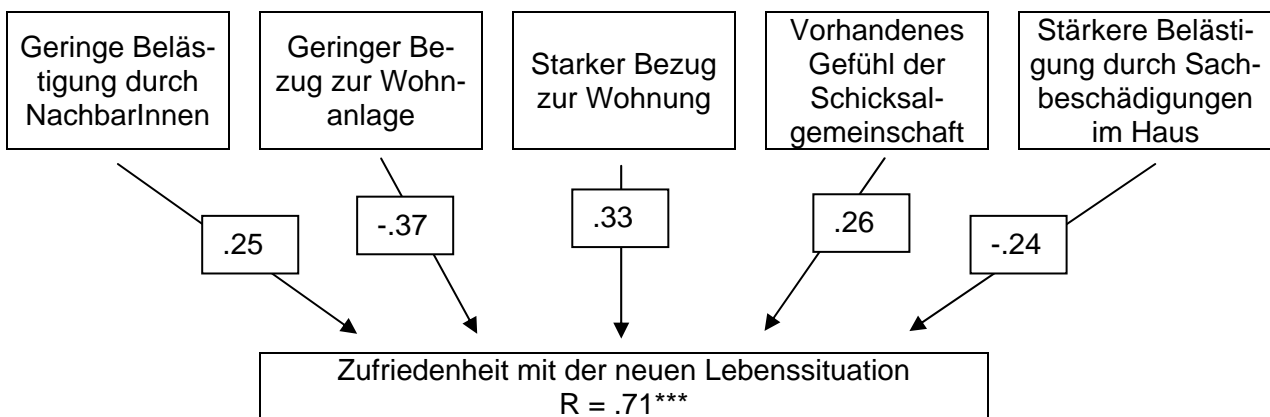
Jene Personen nämlich, die eine geringere Belästigung durch die NachbarInnen empfinden, einen sehr starken Bezug zur Wohnung haben und das Gefühl haben, der Umzug habe die Betroffenen zu einer Schicksalsgemeinschaft gemacht, sind mit der neuen Lebenssituation eher zufrieden.

Interessant sind die beiden Einflussfaktoren "Bezug zur Wohnanlage" und "Sachbeschädigungen im Haus".

Menschen mit geringerem Bezug zu ihrer Wohnanlage, sind eher der Meinung, das Leben habe sich seit dem Umzug gebessert. Hierbei handelt es sich offensichtlich um Personen, die sehr an ihrer Wohnung hängen, es hätte ihnen jedoch nichts ausgemacht, eine derartige Wohnung auch in einer anderen Siedlung zu beziehen. Die Bewertung der neuen Lebenssituation wird also nicht unbedingt über die neue Wohnanlage definiert.

Der negative Einfluss der "Sachbeschädigungen im Haus" kann auf den ersten Blick Verwirrung hervorrufen, lässt sich jedoch sehr plausibel erklären. Der Einflussfaktor bedeutet nicht unbedingt, dass in der neuen Wohnumgebung auch tatsächlich mehr Sachbeschädigungen auftreten, sie werden aber von den BewohnerInnen weitaus sensibler wahrgenommen. Diese Gruppe von Personen ist somit grundsätzlich mit der neuen Lebenssituation zufriedener, hat aber, sicherlich auch deshalb, weil alle neu ist, einen sehr sensiblen Blick für auftretende Beschädigungen im Haus.

Abbildung 48: Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit neuen Lebenssituation (standardisierte partielle Korrelation)



R ..... multipler Korrelationskoeffizient



## 8.4 Finanzieller Aufwand zur Gestaltung der Wohnung

Die durchschnittlichen Ausgaben der ehemaligen HochhausbewohnerInnen für die Einrichtung und Gestaltung der neuen Wohnungen beträgt 12.415,- Euro. Die genaue Darstellung der Ausgabenentwicklung findet sich in der Tabelle 45.

*Tabelle 45: Finanzieller Aufwand zur Gestaltung der Wohnung  
(N = 252, Angaben in Prozent)*

	<b>Befragung 2003</b>
0 bis 1.000 Euro	7
1.001 bis 2.000 Euro	6
2.001 bis 4.000 Euro	12
4.001 bis 6.000 Euro	9
6.001 bis 8.000 Euro	11
8.001 bis 10.000 Euro	11
10.001 bis 12.000 Euro	6
12.001 bis 15.000 Euro	12
15.001 bis 20.000 Euro	10
20.001 bis 30.000 Euro	9
30.001 Euro und mehr	7
Gesamt	100,0

Befragte, die außerhalb der Anlage "Wohnen im Park"<sup>79</sup> leben, haben für die Gestaltung signifikant mehr Geld ausgegeben. Ehemalige HochhausbewohnerInnen, die im Doblerholz zuhause sind oder sich eine Eigentumswohnung angeschafft haben, waren also hinsichtlich der finanziellen Ausgaben großzügiger. Besonders bei den Käufern von Eigentumswohnungen ist dieses Ergebnis verständlich.

## 8.5 "Nicht-Hochhaus-BewohnerInnen" in "Wohnen im Park"

Von den 322 Wohneinheiten, die in der Wohnanlage "Wohnen im Park" zur Verfügung stehen, werden 239 Wohnungen von ehemaligen BewohnerInnen des Hochhauses belegt. Das entspricht einer Quote von 74 %. Die übrigen 26 % der Wohnungen wurden an MieterInnen vergeben, die zuvor nicht in den Hochhäusern gelebt haben.

Das Projektteam wollte nun wissen, wie hoch der Anteil der "Neuen", wie sie von den HochhausbewohnerInnen genannt werden, eingeschätzt wird.

Im Gegensatz zu der deutlichen Überschätzung des Ausländeranteils, wird der Anteil der "Neuen" unterschätzt. So lieben nur 19 % der Befragten in ihrer Bewertung annähernd bei 26 % oder darüber, beachtliche 81 % liegen in ihrer Meinung eindeutig unter dem tatsächlichen Wert.

<sup>79</sup>  $r = .27^{**}$

*Tabelle 46: Einschätzung des Anteils der "Nicht-Hochhaus-BewohnerInnen"*  
(N = 226, Angaben in Prozent)

	<b>"Wohnen im Park"</b>
bis 5 %	17
6 bis 10 %	34
11 bis 15 %	12
16 bis 20 %	18
21 bis 25 %	4
26 bis 30 %	5
31 % und mehr	10
Gesamt	100,0

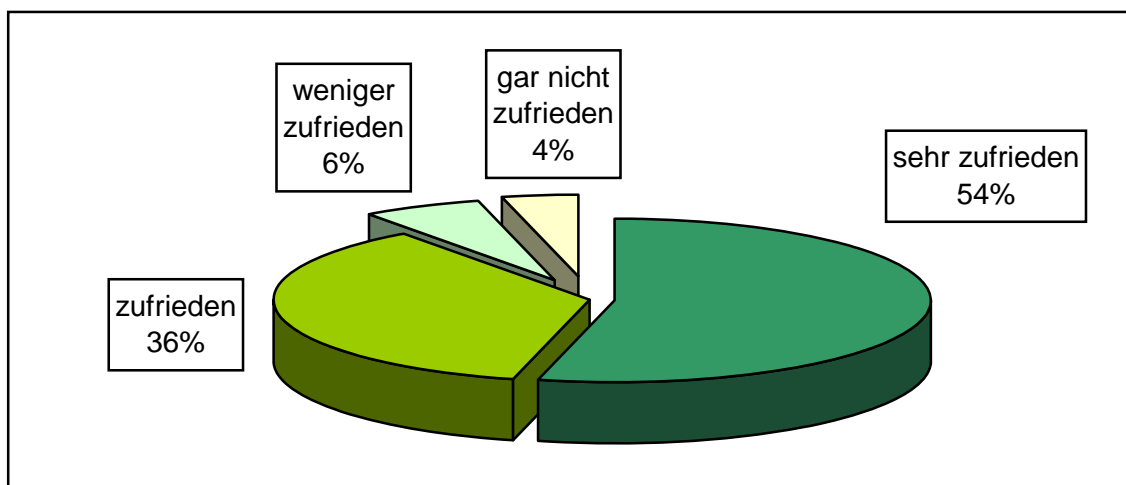
## 9 Akzeptanz des Umsiedlungsprojektes

Die Evaluierung der Akzeptanz des gesamten Großprojektes zur Verbesserung der Wohnsituation am Harter Plateau ist neben der Messung der Zufriedenheit der BewohnerInnen wohl das zentralste Thema dieser Nachuntersuchung. Die Zustimmung der betroffenen Personen ist wohl der entscheidendste Indikator dafür, wie erfolgreich dieses Großprojekt letztlich abgelaufen ist.

### 9.1 Allgemeine Akzeptanz

Auf die Frage, wie zufrieden die ehemaligen HochhausbewohnerInnen mit der Entscheidung sind, dass sie umgesiedelt wurden, antworten mehr als die Hälfte mit "sehr zufrieden". 36 % sind damit zufrieden. Das ergibt einen prozentuellen Zufriedenheitsanteil von 90 %. Nur 10 % sind weniger oder gar nicht damit einverstanden. Die Mittelwertberechnung hinsichtlich der Zufriedenheit ergibt einen Wert von 1,59.

Abbildung 49: Zufriedenheit mit der Entscheidung der Umsiedlung  
(N = 160, Angaben in Prozent)



Interessant ist, dass keine demografisch beschreibbare Personengruppe signifikant mehr oder weniger Zufriedenheit hinsichtlich der Entscheidung aufweist.

### 9.2 Akzeptanz einzelner Begleitfaktoren

Würde man nach all den Erfahrungen unter den BewohnerInnen heute nochmals eine Abstimmung für oder gegen die Umsiedlung durchführen, würden sich 89 % heute dafür aussprechen. Das sind nur 4 % weniger, als bei der Abstimmung im Jahr 1999, wo sich 93 % für die Umsiedlung entschieden haben. Die Akzeptanz der letztendlichen Entscheidung ist mit einem Mittelwert von 1,43 im Vergleich zu den anderen Items am höchsten. Die Betroffenen akzeptieren die Entscheidung und sind mit den gegebenen Tatsachen zufrieden.

Das zweit meiste Einverständnis wurde zum Statement "Viele Probleme, die wir in den Hochhäusern hatten, gibt es nicht mehr" gegeben. 83 % stimmen dieser Aussage völlig bis eher zu. Der Mittelwert beträgt 1,59.

Mit einem Mittelwert von 1,60 ist auch die Zustimmung zu Wohnbaulandesrat Dipl.-Ing. Erich Haider sehr hoch. Insgesamt 88 % können sich mit der Aussage identifizieren, die Unterstützung durch ihn für das gesamte Projekt war richtig und wichtig.

Ebenso werden die MitarbeiterInnen der GIWOG von 84 % der Befragten sehr gelobt, die da meinen, die GIWOG-MitarbeiterInnen waren beim Umsiedlungsprozess sehr behilflich.

80 % sagen von sich aus, sie haben sich schon in die neue Wohnung eingelebt. Der Mittelwert ist mit 1,63 noch recht hoch.

Grundsätzlich befindet sich der Großteil der Mittelwerte in einem Bereich von 1,43 bis 1,95. Lediglich zwei Aussagen finden weniger bis keine Zustimmung. So war die Hochhaussprengung doch für viele Betroffenen ein recht einschneidendes, dramatisches Erlebnis. Der Aussage "Die Sprengung der Hochhäuser war für mich ein *kein* tragisches Erlebnis." stimmen nur 49 % zu. Für die andere Hälfte dürfte diese Erfahrung eher schlimm gewesen sein. Der Mittelwert liegt bei 2,46.

Mit einem Wert von 3,40 ist die Akzeptanz für die Künstlergruppe "social impact", die sich in verschiedenen Aktionen mit der Umsiedlung und dem Abriss beschäftigt hat, am geringsten.

*Tabelle 47: Akzeptanz einzelner Begleitfaktoren*  
(N = 197 - 269, Angabe in Prozent, gereiht nach Mittelwert)

	<b>stimmt völlig</b>	<b>stimmt eher</b>	<b>stimmt eher nicht</b>	<b>stimmt gar nicht</b>	<b>Mittel- wert</b>
	in %	in %	in %	in %	
Ich würde mich bei einer nochmaligen Abstimmung heute für die Umsiedlung entscheiden.	78	11	1	10	1,43
Viele Probleme, die wir in den Hochhäusern hatten, gibt es nicht mehr.	63	21	11	5	1,59
Die Unterstützung von Wohnbauandesrat Dipl.-Ing. Erich Haider für das ganze Projekt war richtig (u. wichtig).	60	28	5	7	1,60
Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der GIWOG waren im Umsiedlungsprozess sehr behilflich.	62	22	7	8	1,61
Ich habe mich in dieser neuen Wohnung schon richtig eingelebt.	69	11	9	11	1,63
Das Verschwinden der Hochhäuser und die Umsiedlung haben die Wohnsituation am Harter Plateau insgesamt verbessert.	49	33	11	7	1,76
Ich habe das große Interesse der Medien nicht als sehr störend empfunden.	52	22	12	13	1,87
Die Umsiedlung in die neue Wohnung war für mich wie ein Neubeginn.	44	29	16	12	1,95
Die Sprengung der Hochhäuser war für mich ein kein tragisches Erlebnis.	35	14	22	29	2,46
Die Aktivitäten der Künstlergruppe von "social impact" rund um Abriss und Umsiedlung waren hilfreich.	6	12	18	64	3,40

Ältere Menschen sind eher davon überzeugt, dass die Umsiedlung ein Neubeginn<sup>80</sup>, die MitarbeiterInnen der GIWOG sehr behilflich<sup>81</sup> und die Unterstützung durch Erich Haider richtig war<sup>82</sup>. Sie fühlten sich durch das Medieninteresse eher gestört<sup>83</sup>.

<sup>80</sup> r = -.13\*

<sup>81</sup> r = -.18\*\*

<sup>82</sup> r = -.33\*\*

<sup>83</sup> r = .13\*

BewohnerInnen von "Wohnen im Park" sind eher der Meinung, Probleme, die es im Hochhaus gab, treten heute seltener auf<sup>84</sup>.

Menschen mit niedrigerem Bildungsabschluss stimmten signifikant öfter der Aussage zu, die Aktionen von "social impact" seien hilfreich gewesen<sup>85</sup>.

### 9.3 Faktoren der Akzeptanz

Auch hinter diesen Einzelaussagen lassen sich gemeinsame Faktoren finden. Diese wären erstens sogenannte "Begleitfaktoren", zweitens der Faktor "Neubeginn mit Unterstützung" und drittens die "Positive persönliche Betroffenheit" der befragten Personen.

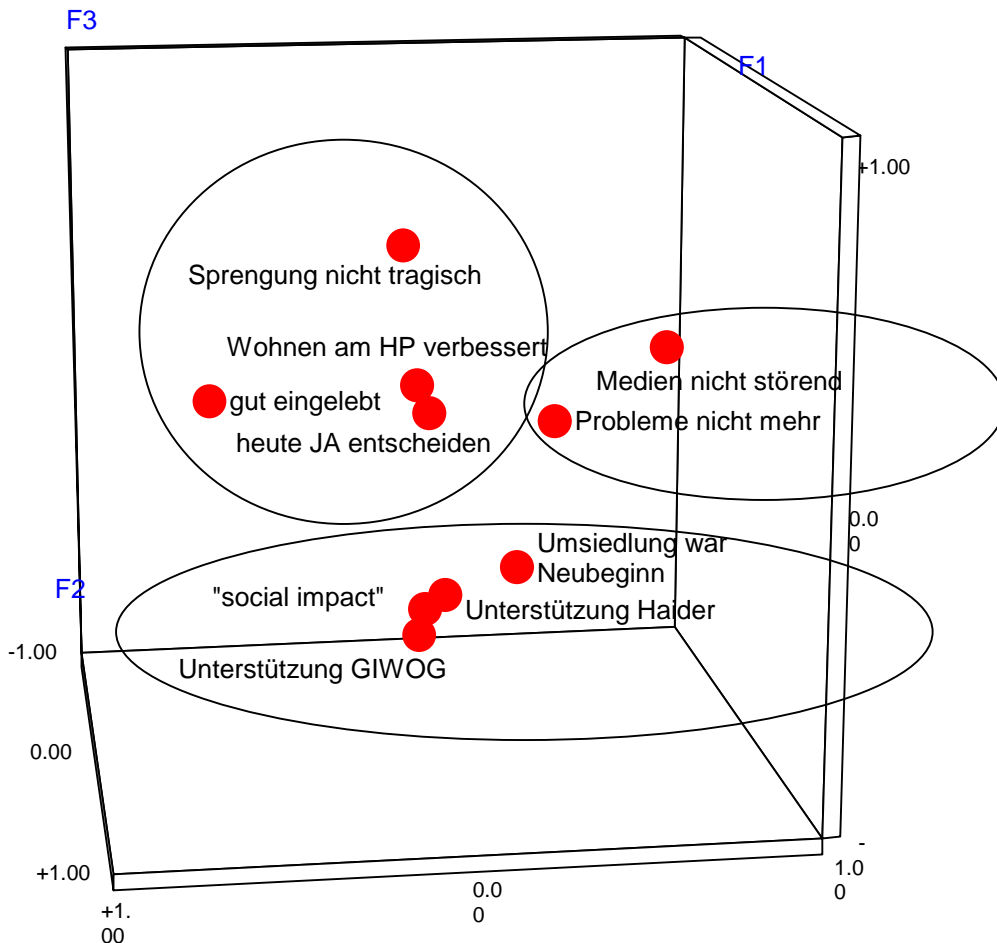
Tabelle 48: Faktoren der Akzeptanz

Faktor	Bezeichnung	dazugehörige Dimension
1	Begleitfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich habe das große Interesse der Medien nicht als störend empfunden.</li> <li>• Viele Probleme, die wir in den Hochhäusern hatten, gibt es nicht mehr.</li> </ul>
2	Neubeginn mit Unterstützung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die MitarbeiterInnen der GIWOG waren im Umsiedlungsprozess sehr behilflich.</li> <li>• Die Unterstützung von Wohnbaurat Dipl.-Ing. Erich Haider für das ganze Projekt war richtig und wichtig.</li> <li>• Die Aktivitäten der KünstlerInnen von "social impact" rund um Abriss und Umsiedlung waren hilfreich.</li> <li>• Die Umsiedlung in die neue Wohnung war für mich wie ein Neubeginn.</li> </ul>
3	Positive persönliche Betroffenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ich habe mich in dieser neuen Wohnung schon richtig gut eingelebt.</li> <li>• Das Verschwinden der Hochhäuser und die Umsiedlung haben die Wohnsituation am Harter Plateau insgesamt verbessert.</li> <li>• Die Sprengung der Hochhäuser war mir kein tragisches Erlebnis.</li> <li>• Ich würde mich bei nochmaliger Abstimmung heute für die Umsiedlung entscheiden.</li> </ul>

<sup>84</sup>  $r = -.15^*$

<sup>85</sup>  $r = -.16^*$

Abbildung 50: Faktoren der Akzeptanz



### 9.3.1.1 Faktor "Begleitfaktoren"

Dieser meint Ereignisse und Vorkommnisse, die sich aufgrund der speziellen Situation gegeben haben und nun im Nachhinein bewertet werden. Das gesamte Umsiedlungsprojekt bis hin zum Abriss der Hochhäuser stellte für die Medien ein besonderes Thema dar. Für die BewohnerInnen ergab sich hier eine zusätzliche Besonderheit, die im Normalfall nicht gegeben ist. Zusätzlich zählt zu diesem Faktor der Vergleich der Probleme im Hochhaus zu den Problemen in der neuen Wohnanlage.

Die charakteristische Dimension<sup>86</sup> für diesen Faktor lautet:  
*"Ich habe das große Interesse der Medien nicht als störend empfunden".*

### 9.3.1.2 Faktor "Neubeginn mit Unterstützung"

Während des gesamten Umsiedlungsprojektes war man von verschiedensten Seiten her bemüht, die betroffenen Menschen zu unterstützen. Die Unterstützung seitens der GIWOG, durch DI Erich Haider und "social impact" bilden einen gemeinsamen Faktor. Hinzu kommt die Aussage, die Umsiedlung sei ein Neubeginn gewesen.

Die charakteristische Dimension für diesen Faktor lautet:  
*"Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der GIWOG waren im Umsiedlungsprozess sehr behilflich".*

<sup>86</sup> Darunter versteht man jene Aussage, die die höchste sog. "Ladung" auf dem jeweiligen Faktor aufweist.

### 9.3.1.3 Faktor "Positive persönliche Betroffenheit"

Der Großteil der Menschen hat von der Umsiedlung persönlich profitiert. Alle Einzelaussagen, die diese Thematik betreffen, bilden den 4. Faktor. Dass man sich bereits gut eingelebt hat gehört ebenso dazu, wie die Meinung, das gesamte Projekt habe die Wohnsituation am Harter Plateau insgesamt verbessert. Die positive persönliche Betroffenheit drückt sich auch in der Empfindung aus, die Sprengung sei kein tragisches Erlebnis gewesen, wie auch in der Aussage, sich heute bei nochmaliger Abstimmung für eine Umsiedlung zu entscheiden.

*Die charakteristische Dimension für diesen Faktor lautet:*

*"Ich habe mich in dieser neuen Wohnung schon richtig gut eingelebt."*

### 9.3.2 Bewertungsintensität der Akzeptanzfaktoren

Es stellt sich nun die Frage, welcher dieser Faktoren die meiste Zustimmung seitens der befragten Personen erhält. Hierbei zeigt sich, dass die Begleitfaktoren am besten abschneiden. 59 % stimmen dem Faktor völlig zu, weitere 31 % eher.

Persönlich positiv von der Umsiedlung profitiert zu haben, meinen insgesamt 81 %, wobei hier der höhere prozentuelle Anteil nicht im Bereich der völligen Zustimmung liegt, wo der Großteil der Meinung ist, dass die Aussagen eher zutreffen.

10 % sind völlig der Ansicht, die Umsiedlung war ein Neubeginn und die Unterstützung war richtig. Weitere 56 % stimmen hier eher zu. Von 34 % der Befragten erhält dieser Faktor jedoch weniger Einverständnis. Die Einschätzung, die Übersiedlung sei ein Neubeginn gewesen und auch die Hilfe durch die Künstlergruppe "social impact", die in der oberen Auswertung weniger gut abgeschnitten haben, dürften auch hier einen negativen Einfluss ausüben.

*Tabelle 49: Bewertungsintensität der Akzeptanzfaktoren*

<b>Faktor</b>	<b>völlige Zustimmung</b>	<b>eher Zustimmung</b>	<b>eher keine Zustimmung</b>
Begleitfaktoren	59	31	10
Positive persönliche Betroffenheit	29	52	19
Neubeginn mit Unterstützung	10	56	34

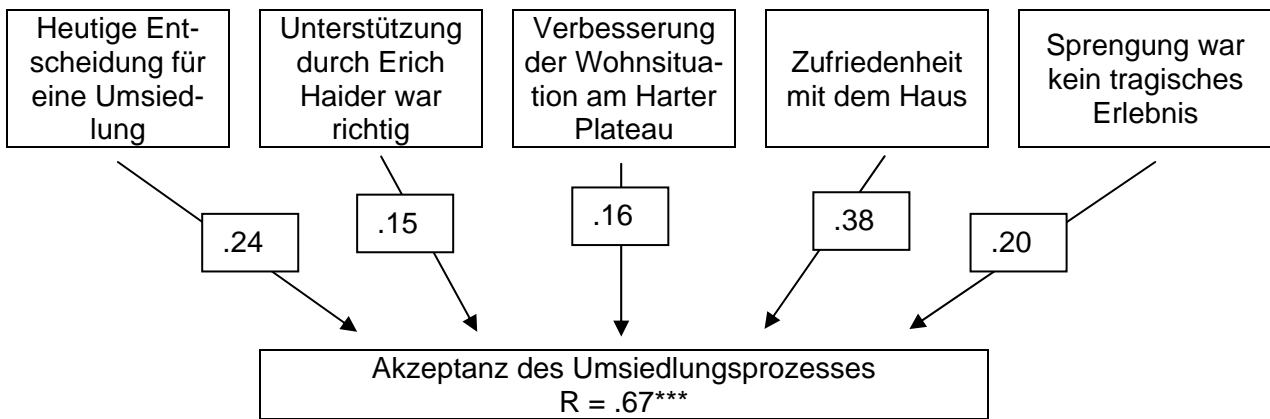
## 9.4 Einflussfaktoren für die Akzeptanz des Umsiedlungsprozesses

In einem nächsten Schritt soll erarbeitet werden, welche Einflüsse sich auf die Zustimmung zum gesamten Umsiedlungsprozess signifikant auswirken. Mittels einer Regressionsanalyse können fünf Faktoren ermittelt werden, deren Erklärung relativ plausibel ist.

Als stärkster Einflussfaktor kann die Zufriedenheit mit dem neuen Haus ausgemacht werden. Je höher sie ist, umso eher wird findet das gesamte Umsiedlungsprojekt Zustimmung. Jene Personen, die sich nach all den gemachten Erfahrungen bei einer heutigen Abstimmung für die Umsiedlung aussprechen würden, aber auch jene, welche die Sprengung der Hochhäuser als weniger tragisch erlebt haben, sind ebenfalls mit den Gesamtentwicklungen zufriedener.

Die Unterstützung durch Wohnbaurat Dipl.-Ing. Erich Haider und die Meinung, das gesamte Projekt hätte die Wohnsituation am Harter Plateau insgesamt verbessert, wirken sich ebenfalls signifikant positiv aus.

Abbildung 51: Signifikante Einflussfaktoren für die Akzeptanz des Umsiedlungsprozesses (standardisierte partielle Korrelation)

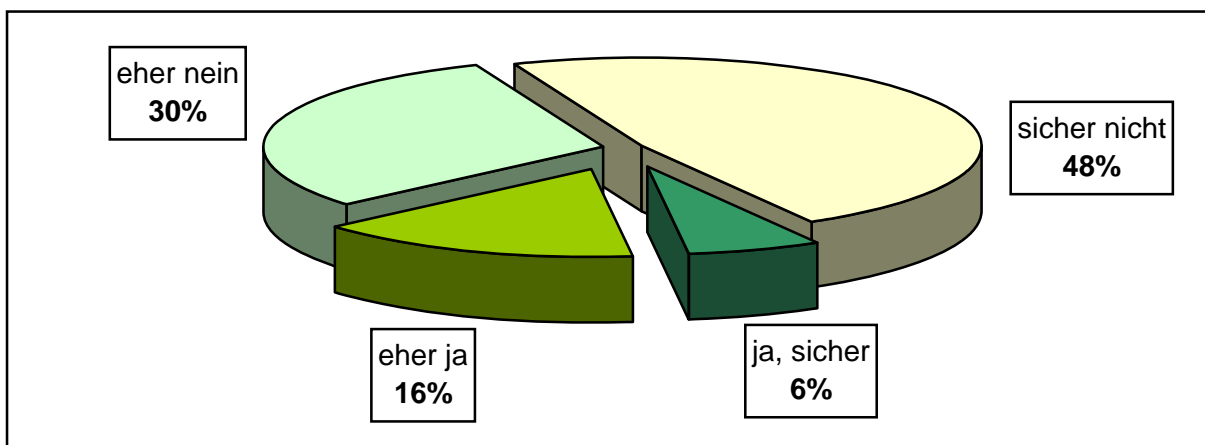


R ..... multipler Korrelationskoeffizient

### 9.5 Auftreten als Schicksalsgemeinschaft

In wieweit sich die ehemaligen HochhausbewohnerInnen durch den gesamten Umsiedlungsprozess als Schicksalsgemeinschaft fühlen, wird in Abbildung 52 dargestellt. Knapp ein Viertel stimmt der Frage "Haben Sie das Gefühl, dass die BewohnerInnen der Hochhäuser durch die Umsiedlung zu einer Schicksalsgemeinschaft geworden sind?" mit "ja, sicher" oder "eher ja" zu. 78 % sind anderer Ansicht. Besonders ältere Menschen<sup>87</sup> fühlen sich signifikant eher als Teil einer Schicksalsgemeinschaft.

Abbildung 52: Gefühl der Schicksalsgemeinschaft (N = 266, Angaben in Prozent)



<sup>87</sup> r = -.14\*



## 9.6 Anregungen zur Verbauung des Hochhausareals

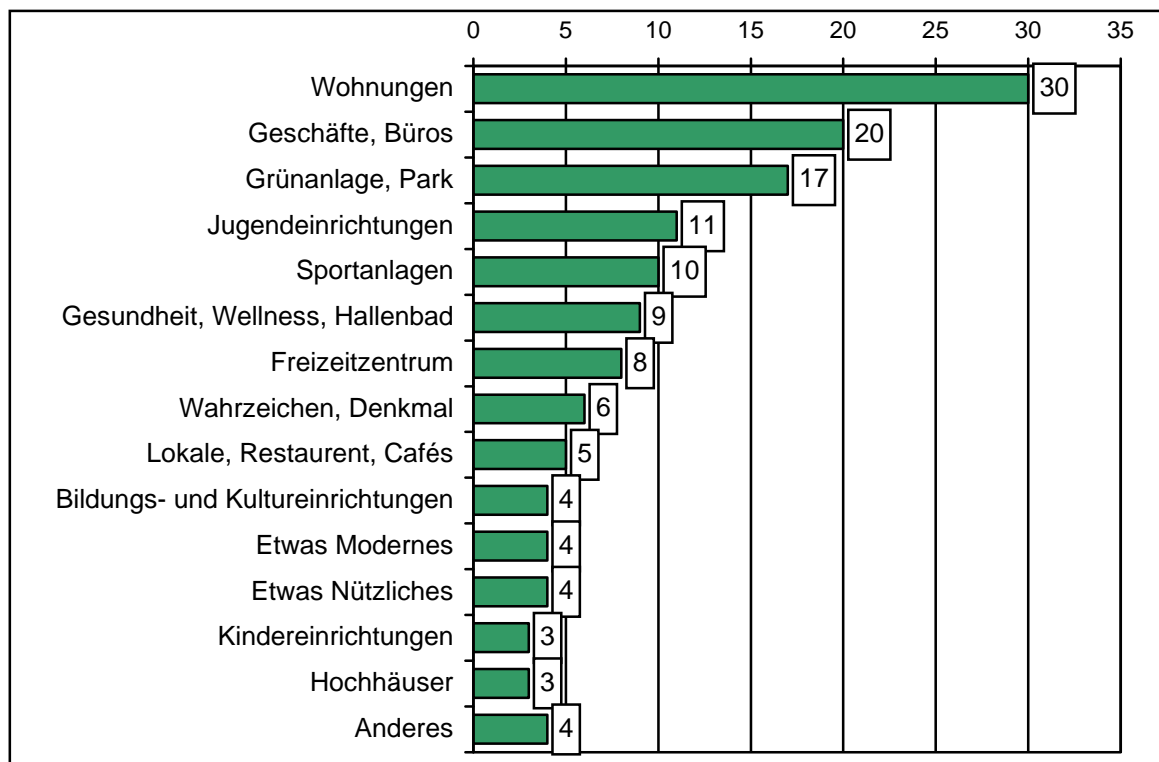
Die BewohnerInnen des Hochhauses sollten am Ende der Interviews die Möglichkeit erhalten, ihre Ideen für die Verbauung des Hochhausareals kund zu tun.

Der Großteil wünscht sich die Schaffung von Wohnungen, wobei die Häuser dieser neuen Wohnanlage im Gegensatz zu den Hochhäusern weniger Stockwerke besitzen sollten. Für ein Fünftel wäre die Errichtung von Geschäften und Bürogebäuden die ideale Lösung. Fast ebenso viele sprechen sich anstelle der Hochhäuser für die Gestaltung einer Grünanlage aus. Neben dem Bau von Einrichtungen für Jugendliche, Sportanlagen, einem Gesundheits- und Wellness-Zentrum mit Hallenbad oder einer Freizeitanlage, sind 6 % der Befragten für die Errichtung eines Denkmals oder Wahrzeichens am Areal.

Interessant sind jene Wünsche, die in die Richtung "Modernes" gehen. Hier herein fällt zum Beispiel der Vorschlag zur Schaffung eines Aussichtsturms. Umgekehrt möchte eine andere Gruppe von Personen eher "Etwas Nützliches" in der Neuverbauung des Areals. So meint ein Befragter "Nix künstlerisches, etwas praktisches."

3 % sind der Ansicht, die alten Hochhäuser sollten wieder aufgestellt werden. Bei diesem keinen Teil von Befragten handelt es sich wohl um jene Menschen, für die der Umsiedlungsprozess ein schwerer Schicksalsschlag war. Dies trifft signifikant eher auf MitbewohnerInnen<sup>88</sup> zu.

Abbildung 53: Anregungen zur Verbauung des Hochhausareals  
(N = 308, Angaben in Prozent)



Jüngere Menschen<sup>89</sup> und BewohnerInnen der Wohnanlage "Wohnen im Park"<sup>90</sup> regen signifikant öfter die Schaffung einer Grünanlage an. Ein Wahrzeichen oder Denkmal wünschen sich

<sup>88</sup>  $r = .13^*$

<sup>89</sup>  $r = -.12^*$

<sup>90</sup>  $r = -.18^{**}$

vor allem BewohnerInnen, die außerhalb von "Wohnen im Park"<sup>91</sup> zuhause sind, aber auch MitbewohnerInnen<sup>92</sup>.

---

<sup>91</sup>  $r = .14^*$   
<sup>92</sup>  $r = .13^*$

## 10 "Executive Summary"

Nach Vollendung des Umsiedlungsprojekts kann, und das bestätigt diese Studie, von einem großen Erfolg gesprochen werden, der sich in vielen Einzeldimensionen zeigt. Im nun folgenden Abschnitt sollen die wichtigsten Details zusammengefasst und im Überblick dargestellt werden, wobei einzelne besonders wesentliche Aspekte schlagwortartig hervorgehoben werden.

- Der Großteil, nämlich 239 der Haushalte aus den Hochhäusern, hat in der Wohnanlage "Wohnen im Park" ein neues Zuhause gefunden. Jene Personen, die vor Fertigstellung der Siedlung ihre Hochhauswohnungen verlassen wollten, hatten die Möglichkeit, unter den gleichen Voraussetzungen und Bedingungen, in den Block F der GIWOG-Anlage "Im Doblerholz" zu ziehen. Davon machten insgesamt 39 MieterInnen samt Familien Gebrauch.

### ***Drei Viertel der Umsiedler blieben in Leonding!***

- Der genaue Verbleib der HochhausbewohnerInnen wurde im Abschnitt 2.2.1 genau aufgelistet. Auffällig ist, dass immerhin 74 % der betroffenen Personen der Gemeinde Leonding als EinwohnerInnen erhalten blieben.
- Die Struktur der MieterInnen ist unter Berücksichtigung des Zeitverlaufs relativ gleich geblieben. Die aktuelle Stichprobenbefragung kommt in der Beschreibung der Demografie zu den gleichen Ergebnissen, wie die Totalerhebung aus dem Jahre 1999. Lediglich beim Einkommen der Haushalte gibt es leichte, jedoch zeitlich bedingte Veränderungen.

### ***Deutliche Steigerung der Zufriedenheit mit allen Zonen des Wohnens.***

- Der Umzug aus den Hochhäusern hat eine wesentliche Steigerung in der Zufriedenheit hervorgebracht. Die Zufriedenheit mit allen Wohnzonen, darunter auch die neue Wohnzone "Wohnanlage", ist enorm hoch. In etwa 90 % der Befragten wohnen in allen Bereichen sehr gern oder gern. Im Vergleich zur Erstbefragung ist die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld deutlich stärker geworden, auch das Wohnhaus erfährt eine deutliche Steigerung.
- Bei vorhandener sehr hoher Zufriedenheit fällt aber auf, dass BewohnerInnen der Wohnanlage "Wohnen im Park" mit ihren Wohnungen, den Häusern und der Wohnanlage signifikant weniger zufrieden sind als Befragte im Doblerholz. Vor allem die Bewertung der Wohnanlage fällt dort signifikant besser aus.

### ***Beste Bewertungen für die innere Gestaltung der neuen Wohnhäuser.***

- In der Bewertung einzelner Dimensionen hinsichtlich der neuen Wohnung und des neuen Wohnhauses schneiden vor allem die innerbaulichen Gestaltungsmaßnahmen, wie Stiegenhaus und Keller am besten ab. Für eine Minderheit der Befragten ist aber der Verlust des Ausblickes und der Aussicht seit dem Umzug weniger erfreulich. Dies gilt signifikant öfter für Personen aus "Wohnen im Park", die außerdem mit dem Aussehen des Gebäudes und den MitbewohnerInnen im Haus signifikant weniger zufrieden sind.
- Im Vergleich zu ersten Befragung 1999, wo dieselben Dimensionen abgefragt wurden, können jedoch ganz deutliche Zufriedenheitssteigerungen im Bereich der Sauberkeit und Hygiene im Haus, im Aussehen der Gebäude und in der Gestaltung der Stiegenhäuser festgestellt werden. Lediglich der Ausblick schneidet, wie vermutet, im direkten Vergleich schlechter ab.
- Als Faktoren der Zufriedenheit konnten in der Siedlung "Wohnen im Park" die "Bauliche Gestaltung", die "MitbewohnerInnen" und die "Wohnqualität" ermittelt werden, von denen die bauliche Gestaltung die höchste Zufriedenheit unter den BewohnerInnen auslöst.
- Hinsichtlich der Wohnungswahl sind 69 % mit ihrer damaligen Entscheidung zufrieden, 12 % würden sich heute jedoch anders entscheiden. Die Wahl würde nun vom Großteil (33 %) auf eine größere Wohnung fallen. Für eine andere Wohnanlage würden sich heute

22 % entscheiden und für ein anderes Haus 16 %. Wenige bevorzugen heute ein anderes Stockwerk, eine andere Himmelsrichtung oder eine kleinere Wohnung.

- Die BewohnerInnen aus der Siedlung "Wohnen im Park" schätzen an ihren Wohnungen ganz besonders den Grundriss bzw. die Anordnung der Räume, wie auch die Helligkeit und Freundlichkeit der Wohnungen. Für 18 % ist das Vorhandensein der Loggia sehr positiv. Das große Bad, die gute Qualität und damit verbunden die Tatsache, dass es sich um einen Neubau handelt, lösen allgemeine Zufriedenheit aus.
- Einzeldimensionen, die von einer Gruppe von Befragten positiv bewertet werden, lösen bei einigen anderen teilweise weniger Zufriedenheit aus. So fällt die schlechte Ausstattungsqualität für ein Drittel der Befragten eher negativ auf. Bezüglich der Loggia klagt eine Reihe von Personen über die unzureichende Putzmöglichkeit. Die Fenster, der Grundriss, Baumängel oder zu kleine Räume werden bei offener Fragestellung von einem Teil der Befragten kritisiert.

### ***Starke Reduktion aller Belastungs- und Unsicherheitsfaktoren des Wohnens.***

- Während im Hochhaus die Belastungen in den Wohnungen sehr hoch waren, sind sie seit der Umsiedlung kaum mehr wahrnehmbar. Speziell der Lärm aus dem Haus hat deutlich abgenommen. Geruchsbelästigungen, schlechte Luft, Liftgeräusche und eine zu dunkle Wohnung treten heute so gut wie nie auf. Am ehesten nehmen die BewohnerInnen den Verkehrslärm wahr. Die BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" klagen hier signifikant öfter, wobei dies vor allem die Häuser Kletzmayrweg 2, wie auch Wimmerstraße 1, 2, 4 und 10, die sich allesamt eher am Rande der Siedlung befinden, stärker betrifft.
- Ein Vergleich der Unsicherheitsfaktoren im Hochhaus mit jenen der neuen Wohnumgebung zeigt eine deutliche Verringerung seit der Umsiedlung. Wollten 1999 40 % der MieterInnen und 62 % der MitbewohnerInnen abends nicht alleine den Keller aufsuchen, hat dieser seither an Brisanz verloren. Nur noch 2 % der BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" meiden am Abend die Kellerräume. Mit einem recht geringen Anteil von 5 % ist die Tiefgarage heute jener Ort, der abends am ehesten gemieden wird. Die allgemeine Unsicherheit in einzelnen Wohnbereichen ist seit dem Umzug also deutlich gesunken.

### ***Gegenüber früher mehr Zufriedenheit mit verschiedenen Freizeitangeboten, etwas geringere Zufriedenheit mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.***

- Die Zufriedenheit mit der Wohnanlage und dem weiteren Wohnumfeld wurde durch verschiedenste Dimensionen erfasst, von denen im Mittelwertvergleich die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf am besten abschneiden. Im Vergleich zur Erstbefragung ist jedoch feststellbar, dass die Zufriedenheit mit den täglichen Einkaufsmöglichkeiten etwas gesunken ist.
- Das Vorhandensein an Gasthäusern, Cafés und Lokalen, die Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, wie auch die ansässige Bevölkerung erweisen sich aus Sicht der befragten Personen heute im Vergleich als besser. Hier ist jedoch eingeschränkt zu sagen, dass die Bewertung der Freizeitangebote für Jugendliche insgesamt den letzten Platz in der Zufriedenheitsbeurteilung einnimmt. Die Jugendangebote haben sich zwar zu 1999 etwas verbessert, sind aber weitaus noch nicht ausreichend.
- BewohnerInnen aus "Wohnen im Park" sind mit der Wohnanlage signifikant zufriedener, wenn sie mit der eigenen Wohnung, dem Haus, dem Aussehen der Gebäude, der ansässigen Wohnbevölkerung und der Versorgung durch Ärzte einverstanden sind.

### **Zusätzliche Sport- und Wellnessangebote und Treffpunkte für Jugendliche besonders erwünscht.**

- Die einzelnen Bewertungsdimensionen können zu vier Faktoren der Wohnanlagengestaltung zusammengefasst werden, von denen der Faktor "Infrastruktur für die allgemeine Versorgung" mit den BewohnerInnen am meisten Zufriedenheit auslöst. Die "Infrastruktur für Familien mit Kinder" liegt in ihrer Bewertung vor den Faktoren "MitbewohnerInnen" und "Freizeitgestaltung". Besonders mit letztgenanntem Faktor sind 28 % der Befragten weniger bis gar nicht zufrieden.
- Auf die Frage, welche Freizeiteinrichtungen in "Wohnen im Park" fehlen, nennen 40 % diverse Sport- und Wellnessangebote. Erneut erwähnen eine Reihe von Personen Freizeitmöglichkeiten und Treffs besonders für Jugendliche als wichtige, noch fehlende Einrichtungen. Lokale, Cafés und andere Treffpunkte für die Allgemeinheit werden ebenso erwünscht, wie mehr Kultur- und Bildungsangebote und andere Freizeiteinrichtungen für Erwachsene. Freizeitangebote für Kinder wünschen sich 7 % der Befragten aus "Wohnen im Park".
- Die Liste der Verbesserungsvorschläge für die Wohnanlage "Wohnen im Park" ist relativ lang und geht in die verschiedensten Richtungen. So wünschen sich 20 % in erster Linie eine Verbesserung in der Grünanlagengestaltung. Die Behebung diverser Ausstattungsmängel im und außer Haus, wie auch die Verbesserung der Parkplatzsituation und Zufahrtsmöglichkeit sind weitere Vorschläge. Kinderspielplätze und Kommunikationsplätze im Park sehen 15 % bzw. 11 % als verbesserungsfähig. Andere Vorschläge sind die Einrichtung von Jugendtreffs, die Verbesserung der Verkehrsanbindung oder die Änderung der "Putz-Situation" bei der Loggia.

### **Verbesserungen der sozialen Kontakte hinsichtlich Qualität und Quantität; Verringerung sozialer Konflikte.**

- Zu den nachbarschaftlichen Kontakten und dem sozialen Klima lässt sich zusammengefasst sagen, dass es im Vergleich zwischen den Stockwerken der Hochhäuser und den neuen Siedlungshäuser zu einer Steigerung der Kontakthäufigkeit gekommen ist. Der Mittelwert von damals 3,01 hat sich auf 2,68 verbessert. Die Kontakte der BewohnerInnen innerhalb der einzelnen Häuser sind jedoch häufiger, als innerhalb der gesamten Siedlung, wo gegenseitiges Aufeinandertreffen durchaus noch von Anonymität geprägt ist.
- Wurde das Verhältnis unter den BewohnerInnen in den Hochhäusern größtenteils mit den Worten "es geht so" beschrieben, sind heute 22 % der Meinung, das Verhältnis sei ausgezeichnet. Für weitere 65 % ist das soziale Klima gut. Diese deutliche Steigerung resultiert sicherlich daraus, dass die BewohnerInnen nun in kleinere Wohneinheiten zusammengefasst sind und sich dadurch weniger Belastungen und Probleme im Zusammenleben ergeben.
- Zu einem sehr ähnlichen Ergebnis führt die direkte Frage, wie sich das Verhältnis unter den BewohnerInnen im Vergleich Hochhaus und Wohnsiedlung entwickelt hat. Beachtliche 52 % geben an, das Verhältnis sei besser geworden. Für 40 % gibt es seit der Umsiedlung keine Unterschiede, nur 8 % meinen, das Verhältnis hätte sich verschlechtert.
- Für 9 % der Befragten ist das neue Wohnhaus jener Ort, an dem die Freunde und Bekannten wohnen, zu denen der meiste Kontakt besteht. Für 15 % bestehen innerhalb der Wohnanlage die meisten Sozialkontakte. Etwas an Bedeutung verloren hat die Zone "Harter Plateau", wo 1999 noch 21 %, heute nur noch 14 % ihre überwiegenden Kontakte haben. Orte, die weiter weg liegen, werden seit dem Umzug wesentlich wichtiger eingeschätzt. Den 46 % von 1999 stehen nun 63 % gegenüber.
- Ein Mittelwertvergleich der beiden Erhebungen ermittelt durchgehend eine deutliche Verringerung aller sozialen Stör- und Konfliktfelder, wobei die Verunreinigungen durch Hunde und Sachbeschädigungen im Haus die stärkste Reduzierung erfahren haben. Mit einem Mittelwert von 3,94 werden spielende Kinder heute am ehesten wahrgenommen. Die Auftrittshäufigkeit bewegt sich jedoch im Bereich selten bis nie.

- BewohnerInnen der Wohnanlage "Wohnen im Park" klagen signifikant häufiger als andere Umsiedler über Belästigungen durch spielende Kinder, Verunreinigungen durch Hunde und vor allem über Störungen durch Jugendliche. Sachbeschädigungen werden hingegen seltener wahrgenommen.
- Obwohl der Faktor "MitbewohnerInnen" nur selten bis nie als Auslöser für Konflikte angegeben wird, wünschen sich 16 %, dass bestimmte NachbarInnen aus dem Haus ausziehen. Bezogen auf die gesamte Wohnanlage, geben 18 % den Auszugswunsch hinsichtlich bestimmter SiedlungsbewohnerInnen an.
- Signifikant auf den Auszugswunsch von NachbarInnen aus dem Haus wirken sich aus Sicht der BewohnerInnen "Wohnen im Park" einerseits die bestehenden Belästigungen durch diese Personen und Diebstähle, andererseits die geringe Häufigkeit der Kontakte im Haus aus.

### **Leichte "Entspannung" in der Ausländerfrage.**

- Auch heute wird der Anteil der in der Wohnanlage "Wohnen im Park" lebenden AusländerInnen deutlich überschätzt. Dem tatsächlichen Wert von 12 % stehen 38 % nach Einschätzung der BewohnerInnen gegenüber. Vor allem Frauen und jüngere Menschen sind eher der Meinung, es würden sich mehr AusländerInnen in der Wohnanlage befinden.
- Auf die Frage, ob im Vergleich zum Wohnen im Hochhaus mehr oder weniger AusländerInnen in der Wohnanlage leben, meinen 64%, dass heute genauso viele Personen mit anderer Staatsbürgerschaft in der neuen Siedlung ansässig sind. 15 % glauben, es wären mehr, ein Fünftel schätzt den Anteil geringer ein.
- Der Vergleich über die Präferenz für mehr oder weniger AusländerInnen in der Wohnanlage geht eher in die Richtung mehr Gleichgültigkeit unter den befragten Personen. Während sich bei der Erstbefragung 40 % der Befragten für eine Senkung aussprachen, sind es heute 30 %.
- Als Gründe für die Ablehnung von AusländerInnen werden angegeben: schlechte Erfahrungen und allgemeine Ablehnung, Lärmbelästigung, die andere Kultur und die Anpassungsprobleme der AusländerInnen. Weiters meinen 17 % der Befragten, es wären schon zu viele AusländerInnen hier. Andere Gründe sind Sprach- und Verständigungsprobleme, die "Sippenbildung" durch die AusländerInnen oder Geruchsbelästigungen und Verunreinigungen. Einige wenige sprechen nach wie vor von zu viel Kriminalität und Sachbeschädigungen durch diese Personengruppe.
- Mit Hilfe einer Regressionsanalyse konnten signifikante Einflussfaktoren für die Ablehnung von AusländerInnen ermittelt werden. Die Wahrnehmung, gefährliche Hunde seien häufiger vorhanden, das Bewohnerverhältnis sei weniger gut und die Ausländerdichte habe seit dem Umzug zugenommen, wirken sich darauf aus, die Ausländerquote senken zu wollen. Besonders stark wirkt sich die Abneigung gegenüber einzelnen SiedlungsbewohnerInnen aus. Je stärker sie bei den betreffenden Personen vorhanden ist, umso größer ist die Abneigung von AusländerInnen.

### **Hohe Akzeptanz und Nutzung der Möglichkeit einer bedürfnisgerechten Wohnungswahl.**

- Vor dem Einzug hatten die BewohnerInnen der beiden Hochhäuser die Möglichkeit, sich eine Wohnung auszuwählen, die ihren Bedürfnissen entspricht. 81 % geben an, diese Chance genutzt zu haben. Ein geringer Teil, nämlich 4 %, wusste von diesem Angebot, hat es aber nicht in Anspruch genommen. Immerhin 15 % sind der Ansicht, ein derartiges Mitbestimmungsrecht sei ihnen nicht eingeräumt worden.
- Zu diesen 15 % gehören signifikant eher jüngere Personen, Menschen, die in einen bestehenden Haushalt eingezogen sind und jene, die meinen, sie hätten bei Wahl der Wohnsiedlung keine andere Möglichkeit gehabt. Außerdem zeichnet sich diese Personengruppe durch eine eher kritische Haltung gegenüber der GIWOG aus. Die Meinungen, die GIWOG

war beim Umsiedlungsprozess weniger behilflich und der geringe Wunsch, auch nach dem Umzug Kunde der GIWOG zu bleiben, treten bei diesen Personen signifikant häufiger auf.

- Zu den Hauptgründen für die Wahl der Wohnung zählen die Schönheit der Wohnung, die Einfachheit, die sich im Rahmen des Umsiedlungsprozesses ergeben hat, der Wunsch, in eine Neubauwohnung zu ziehen und die günstige Miete. Von Frauen und jüngeren Personen wurde der Grund, mit dem Hauptmieter mitgezogen zu sein, signifikant öfter genannt. Jüngere nennen außerdem die Nähe zum Arbeitsplatz. Für ältere Personen hingegen spielten die nachbarschaftlichen Kontakte und die Zugehörigkeit zur VOEST eine besondere Rolle. Letzteres war auch ein wichtiges Argument für die HauptmieterInnen, die überdies auch einen signifikant stärkeren Wunsch hatten, der GIWOG treu zu bleiben.
- Die "Beibehaltung der Struktur & neue Wohnung", die "Einfachheit", "Keine Alternative" und "Mitgehungen-Mitgefangen" konnten als Faktoren der Wahlgründe ermittelt werden. Als wichtigster Faktor tritt die Beibehaltung der Struktur, verbunden mit der neuen Wohnung auf. Hier ist die Auftrittintensität am größten.

### ***Hohe Identifikation mit der neuen Wohnung.***

- Für 73 % der befragten Personen ist ein weiterer Wohnungswechsel nicht mehr vorstellbar. 13 % können sich einen erneuten Umzug vorstellen, 9 % haben bereits daran gedacht und 5 % haben dies konkret geplant. Als Gründe werden einerseits die Schaffung eines Eigenheims und Änderungen der familiären/ beruflichen Situation, andererseits bestehende Unzufriedenheit und der Wunsch, anderswo zu wohnen, genannt. Hauptgründe, die gegen einen Umzug sprechen sind die allgemeine Zufriedenheit, der große Aufwand, der dabei ergibt, die finanzielle Belastung, das Alter und die gute Infrastruktur am Harter Plateau.
- Den stärksten Bezug haben die ehemaligen HochhausbewohnerInnen heute zum Stadtteil Harter Plateau und der neuen Wohnanlage. Der Bezug zum Stadtteil und der Wohnung hat im Vergleich zu 1999 stärker zugenommen, als andere Bindungsfaktoren. Auch mit der Wohnung identifizieren sich heute knapp zwei Drittel der Befragten sehr stark oder stark.
- Die Faktorenanalyse fasst die Gruppe der Bezugseinflüsse zu den gemeinsamen Faktoren "Wohnumfeld und Wohnqualität" und "Soziale Qualität" gemeinsam, wobei die Intensität beim erstgenannten Faktor weitaus höher ist. 67 % weisen hier einen stärkeren Bezug auf, wohingegen die soziale Qualität nur für 26 % sehr bedeutend ist.
- Beachtliche 81 % der befragten Personen sind der Meinung, das Wohnen habe sich im Vergleich zu früher verbessert. Für 16 % hat sich in der Wohnsituation seit dem Umzug nichts geändert und 3 % meinen, das Wohnen habe sich verschlechtert. Besonders Frauen sprechen sich signifikant öfter für eine Verschlechterung der Wohnsituation aus.
- Für eine verbesserte Beurteilung der Wohnsituation konnten eine Reihe von signifikanten Einflussfaktoren ausgemacht werden: Menschen, die sich heute für einen Umsiedlungsprozess entscheiden würden, bewerten das Wohnen als besser. Auch die Ansicht, seit dem Umzug gäbe es weniger Probleme, wirkt sich positiv aus. Je zufriedener eine Person mit dem gesamten Projekt und dem Lebensraum Leonding sind, umso besser die Beurteilung.

### ***Einhaltung von Umsiedlungsvereinbarungen im Wesentlichen bestätigt.***

- Ein Thema der Studie ist die Bewertung der tatsächlichen Umsiedlung und die Evaluierung der Vereinbarungen zwischen GIWOG und MieterInnen. Die überwältigende Mehrheit ist der Ansicht, dass Abmachungen hinsichtlich der gleichen m<sup>2</sup>-Miete, der Übernahme der Umsiedlungskosten, aber auch Vereinbarungen in der Wahl der Größe und Lage der neuen Wohnungen zur Gänze eingehalten wurden. Bezüglich der Ablöse von Einrichtungsgegenständen und dem Ersatz von zuvor angeschaffter Wohnungsausstattung sind etwa 70 % dieser Ansicht. Etwas schlechter liegen Vereinbarungen zur Beibehaltung von Nachbarschaftsgruppen und der Mitsprache bei den Grundrissen der neuen Wohnungen. Hier sind nur rund 50 % der Meinung, Versprochenes sei vollkommen erfüllt worden.

- Mittels Faktorenanalyse konnten aus den Einzeldimensionen die Faktoren "Beibehaltung der Rahmenbedingungen ohne Zusatzkosten", "Wohnungswahl" und "Berücksichtigung der eigenen Wohnungsgestaltung" ausgemacht werden. Die beste Bewertung erhielt der erstgenannte Faktor, der die Items Übernahme der Übersiedlungskosten, Beibehaltung der Nachbarschaftsgruppen und gleiche m<sup>2</sup>-Miete zusammenfasst. Beim Faktor "Berücksichtigung der eigenen Wohnungsgestaltung" (Ablösen, Grundrissgestaltung etc.) geben hingegen 35 % der Befragten eine weniger positive Beurteilung ab.

***Hohe Akzeptanz der Umsiedlungsentscheidung;  
fast 90 % würden sich auch heute wieder dafür entscheiden.***

- Mehr als die Hälfte der befragten Personen, genau 54 %, sind mit der Entscheidung, dass sie umgesiedelt wurden sehr zufrieden. 36 % sind damit zufrieden und 10 % weniger bis gar nicht zufrieden. Die allgemeine Akzeptanz des gesamten Umsiedlungsprojektes ist somit als sehr hoch anzusehen. Interessant dabei ist, dass keine, mit demografischen Werten beschreibbare Personengruppe mehr Zufriedenheit aufweist.
- Müssten sich die Befragten nach all ihren Erfahrungen heute erneut einer Abstimmung unterziehen, würden sich 78 % mit Sicherheit für eine Umsiedlung aussprechen, 11 % eher und weitere 11 % eher nicht.
- Dass das Verschwinden der Hochhäuser ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnsituation am Harter Plateau insgesamt war, ist für 49 % der Befragten völlig und für weitere 22 % eher richtig.

***Hohe Akzeptanz für die Leistungen der GIWOG und den Einsatz von Wohnbau-Landesrat Erich Haider beim Umsiedlungsprojekt, sehr geringe Akzeptanz für die Aktivitäten der Künstlergruppe "social impact".***

- Die Unterstützung durch Dipl.-Ing. Erich Haider war für 88 % richtig und wichtig, und auch die Hilfe der MitarbeiterInnen der GIWOG im Umsiedlungsprozess wird ähnlich positiv bewertet.
- Die Auftreten der Künstlergruppe "social impact" als "Bewohneranwalt" wird weniger positiv bewertet. 30 % fielen deren Eingriffe gar nicht auf, und von denen, die sich daran erinnern konnten, stimmten lediglich 18 % der Aussage "Die Aktivitäten der Künstlergruppe von "social impact" rund um Abriss und Umsiedlung waren hilfreich" zu; 82 % verneinten hingegen ausdrücklich eine hilfreiche Wirkung.
- Ältere Menschen sehen den Umzug signifikant eher als Neubeginn, sind eher davon überzeugt, dass die MitarbeiterInnen der GIWOG sehr behilflich waren und die Unterstützung durch Erich Haider richtig war. Außerdem fühlte diese Personengruppe sich durch das Medieninteresse etwas gestört.
- 22 % der befragten Personen haben das Gefühl, durch die Umsiedlung Teil einer Schicksalsgemeinschaft geworden zu sein, wobei besonders ältere Menschen signifikant eher dieser Ansicht sind. Bei 78 % hat der Umsiedlungsprozess kein derartiges Empfinden hervorgerufen.
- Auf die Frage, was man sich anstelle der beiden Hochhäuser am nun freien Areal wünsche, nennen 30 % den Bau von (kleineren) Wohnhäusern. 20 % sehen eine sinnvolle Nutzung in der Schaffung von Geschäften und Büros; 17 % wünschen sich eine Grünanlage bzw. einen Park. Andere Vorschläge sind die Errichtung von Angeboten für Jugendliche, Sportanlagen, eines Gesundheits- und Wellnesszentrums oder allgemeine Freizeiteinrichtungen. Die Schaffung eines Wahrzeichens oder Denkmals wünschen sich 6 % der Befragten und für 3 % wäre der Wiederaufbau der beiden Hochhäuser die optimale Lösung. Dieser äußerst geringe Teil hat den Umsiedlungsprozess offensichtlich am wenigsten gut verkräftet.



## 11 Anhang

### 11.1 Literatur- und Quellenverzeichnis

AMS Oberösterreich (2002): Der Arbeitsmarkt in Oberösterreich 2002. Linz

Hirtenlehner, Helmut / Lins, Josef / Mörth, Ingo / Steckenbauer, Georg Christian / Weidenholzer, Josef (1998): Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation der Bewohnerinnen und Bewohner der Hochhäuser am Harter Plateau, Teil 1 (Zwischenbericht), Linz

Hirtenlehner, Helmut / Lins, Josef / Mörth, Ingo / Steckenbauer, Georg Christian / Weidenholzer, Josef (1999): Die Hochhäuser am Harter Plateau. Studie zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation. Endbericht, Linz

### 11.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Stellung im Haushalt.....	17
Abbildung 2: Bildungsniveau der HauptmieterInnen im Vergleich.....	21
Abbildung 3: Berufliche Stellung der HauptmieterInnen im Vergleich .....	21
Abbildung 4: Monatliches Nettoeinkommen der HauptmieterInnen im Vergleich.....	22
Abbildung 5: Konfiguration der Zonen des Wohnbereiches .....	25
Abbildung 6: Allgemeine Wohnzufriedenheit (N = 269, Angaben in Prozent) .....	25
Abbildung 7: Faktoren der Gestaltungsbeurteilung .....	31
Abbildung 8: Unzufriedenheit hinsichtlich der Anordnung der Räume .....	33
Abbildung 9: Unzufriedenheit über Ausblick.....	33
Abbildung 10: Unzufriedenheit mit der Wohnobjektbetreuung durch die GIWOG.....	34
Abbildung 11: Unzufriedenheit über den Raum für Spiel & Sport .....	36
Abbildung 12: Unzufriedenheit zwecks HaussprecherIn .....	37
Abbildung 13: Unzufriedenheit hinsichtlich der Transportmöglichkeiten zum Haus .....	38
Abbildung 14: Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit der Wohnung.....	38
Abbildung 15: Sehr häufige und häufige Belastungen in der Wohnung im Vergleich .....	39
Abbildung 16: Zufriedenheit mit Wohnungswahl .....	40
Abbildung 17: Differenzierte Wohnungswahl.....	41
Abbildung 18: Einflussfaktoren für eine differenzierte Wohnungswahl.....	41
Abbildung 19: Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit der Wohnanlage "Wohnen im Park" ...	45
Abbildung 20: Faktoren der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park" .....	46
Abbildung 21: Positives aus der Sicht der BewohnerInnen von "Wohnen im Park" .....	48
Abbildung 22: Negatives aus der Sicht der BewohnerInnen von "Wohnen im Park" .....	49
Abbildung 23: Verbesserungsvorschläge für "Wohnen im Park".....	49
Abbildung 24: Gewünschte Freizeiteinrichtungen der BewohnerInnen von "Wohnen im Park" .	51
Abbildung 25: Unsicherheitsfaktoren in "Wohnen im Park".....	53
Abbildung 26: Verhältnis zu den MitbewohnerInnen im Vergleich .....	56
Abbildung 27: Einflussfaktoren für negative Einschätzung der Bewohnerverhältnisentwicklung	57

Abbildung 28: Orte häufiger Sozialkontakte im Hochhaus.....	57
Abbildung 29: Orte häufiger Sozialkontakte nach der Umsiedlung.....	58
Abbildung 30: Faktoren der Konfliktfelder.....	60
Abbildung 31: Einflussfaktoren für Auszugswunsch von NachbarInnen im Haus.....	62
Abbildung 32: Einflussfaktoren für Auszugswunsch von NachbarInnen aus der Siedlung.....	63
Abbildung 33: Vergleichsschätzung des Ausländeranteils in "Wohnen im Park" .....	64
Abbildung 34: Gründe für die Ablehnung von AusländerInnen.....	65
Abbildung 35: Signifikante Einflussfaktoren für die Ablehnung von AusländerInnen.....	66
Abbildung 36: Möglichkeit zur Mitbestimmung der Wohnungswahl.....	67
Abbildung 37: Gründe für die Wahl der Wohnung .....	68
Abbildung 38: Faktoren der Gründe für die Wohnungswahl .....	70
Abbildung 39: Weiterer Wohnungswechsel .....	72
Abbildung 40: Gründe für Wohnungswechsel.....	72
Abbildung 41: Gründe gegen Wohnungswechsel.....	73
Abbildung 42: Faktoren der Bindung .....	76
Abbildung 43: Faktoren der Aktivitäten und Aktionsräume .....	81
Abbildung 44: Faktoren der Vereinbarungen.....	84
Abbildung 45: Einschätzung der neuen Wohnsituation .....	86
Abbildung 46: Signifikante Einflussfaktoren für eine Verbesserung der Wohnsituation .....	87
Abbildung 47: Einschätzung der neuen Lebenssituation.....	87
Abbildung 48: Einflussfaktoren für die Zufriedenheit mit neuen Lebenssituation .....	88
Abbildung 49: Zufriedenheit mit der Entscheidung der Umsiedlung.....	91
Abbildung 50: Faktoren der Akzeptanz.....	94
Abbildung 51: Signifikante Einflussfaktoren für die Akzeptanz des Umsiedlungsprozesses.....	96
Abbildung 52: Gefühl der Schicksalsgemeinschaft.....	96
Abbildung 53: Anregungen zur Verbauung des Hochhausareals.....	97

### 11.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verbleib der ehemaligen MieterInnen der Harterfeldstraße 7 .....	14
Tabelle 2: Verbleib der ehemaligen MieterInnen der Harterfeldstraße 9.....	15
Tabelle 3: Ausschöpfungsquoten innerhalb der Wohnanlagen .....	16
Tabelle 4: Altersstruktur der HauptmieterInnen .....	19
Tabelle 5: Geschlecht der HauptmieterInnen .....	19
Tabelle 6: Stellung im Wirtschaftsprozess.....	20
Tabelle 7: Altersverteilung der pensionierten HauptmieterInnen.....	20
Tabelle 8: Nettoeinkommen der HauptmieterInnen .....	22
Tabelle 9: Netto-Haushaltseinkommen aus Sicht der HauptmieterInnen .....	23

---

Tabelle 10: Haushaltsstruktur im Vergleich .....	23
Tabelle 11: Wohnzufriedenheit differenziert nach MieterInnen/MitbewohnerInnen im Vergleich	26
Tabelle 12: Wohnzufriedenheit differenziert nach Wohnanlagen im Vergleich .....	27
Tabelle 13: Beurteilung von Wohnung und Haus .....	28
Tabelle 14: Veränderung der Beurteilung von Wohnung und Haus gegenüber 1999.....	28
Tabelle 15: Beurteilung von Wohnung und Haus differenziert nach Wohnanlagen .....	29
Tabelle 16: Beurteilung von Besonderheiten in Wohnen im Park .....	30
Tabelle 17: Faktoren der Gestaltungsbeurteilung .....	30
Tabelle 18: Bewertung der Gestaltungsfaktoren .....	32
Tabelle 19: Belastungen in der Wohnung im Vergleich.....	39
Tabelle 20: Beurteilung von Wohnanlage und Wohnumfeld .....	42
Tabelle 21: Beurteilung des Wohnumfeldes im Vergleich .....	44
Tabelle 22: Faktoren der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park" .....	45
Tabelle 23: Ausmaß der Bewertung der Wohnanlagengestaltung in "Wohnen im Park" .....	47
Tabelle 24: Häufigkeit der nachbarschaftlichen Kontakte in Stockwerk/Haus im Vergleich.....	54
Tabelle 25: Häufigkeit der nachbarschaftlichen Kontakte in der Wohnanlage .....	54
Tabelle 26: Beurteilung der nachbarschaftlichen Kontakte im Stockwerk/Haus im Vergleich....	55
Tabelle 27: Beurteilung der nachbarschaftlichen Kontakte in der Wohnanlage .....	55
Tabelle 28: Einschätzung des sozialen Klimas im Vergleich.....	56
Tabelle 29: Konfliktfelder im Vergleich .....	59
Tabelle 30: Faktoren der Konfliktfelder.....	60
Tabelle 31: Intensität der Konfliktfelder .....	61
Tabelle 32: Faktoren der Gründe für die Wohnungswahl.....	69
Tabelle 33: Intensität der Wahlgründe.....	71
Tabelle 34: Bindungsdimensionen im Vergleich.....	74
Tabelle 35: Bindungsdimensionen .....	75
Tabelle 36: Faktoren der Gründe für die Wohnungswahl.....	76
Tabelle 37: Ausmaß der Bindungsintensität.....	77
Tabelle 38: Angaben zum Autobesitz.....	79
Tabelle 39: Aktionsradien .....	80
Tabelle 40: Faktoren der Aktivitäten und Aktionsräume .....	80
Tabelle 41: Ausmaß der Nutzungsintensität der Aktivitäten am Harter Plateau.....	81
Tabelle 42: Evaluierung der Vereinbarungen .....	83
Tabelle 43: Faktoren der Vereinbarungen.....	84
Tabelle 44: Bewertung der Vereinbarungen.....	85
Tabelle 45: Finanzieller Aufwand zur Gestaltung der Wohnung .....	89
Tabelle 46: Einschätzung des Anteils der "Nicht-Hochhaus-BewohnerInnen" .....	90
Tabelle 47: Akzeptanz einzelner Begleitfaktoren .....	92

Tabelle 48: Faktoren der Akzeptanz.....	93
Tabelle 49: Bewertungsintensität der Akzeptanzfaktoren.....	95